بسم الله الرحمن الرحیم

مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات موردی

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران

- برخی از مصوبات شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران
- عناوین طرح‌های توسعه و عمران تا پایان سال ۱۳۹۵
- قوانین و آیین‌نامه‌های معماری و شهرسازی ملاک عمل

وزارت راه و شهرسازی
معاونت معماری و شهرسازی

عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های توسعه و عمـران مصـوب شـورای عالی شهرسازی و معماری ایران (از تاریخ تأسـیس تـا پایـان شـهریور سـال ۱۳۸۸)، آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمـران محلـی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شرهسـازی و معمـاری کشـور (مصـوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیأت وزیـران)../ گـردآوری و تنظـیم دبیرخانـه شـورای عـالی شهرسازی و معماری ایران.
مشخصات نشر	: تهران: دانشگاه تهران، مؤسسه انتشارات، ۱۳۹۵.
مشخصات ظاهری	: [۱۴]، ۴۲۰ ص.: جدول.
فروست	: انتشارات دانشگاه تهران؛
شابک	: 978-964-7588-76-8
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیپا
موضوع	: شهرسازی-- ایران-- آیین‌نامه‌ها
موضوع	: طرح‌های عمرانی-- ایران-- آیین‌نامه‌ها
موضوع	: آیین‌نامه‌ها-- ایران
موضوع	: زمین‌داری شهری، قوانین و مقررات-- ایران
موضوع	: ساختمان-- قوانین و مقررات
شناسه افزوده	: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران. دبیرخانه
شناسه افزوده	: دانشگاه تهران. مؤسسه انتشارات
رده‌بندی کنگره	: KMH ۳۰۶۲/آ۲۸ب۱۳۹۶
رده‌بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴۵
شماره کتابشناسی ملی	: ۱۸۶۱۱۵۸

این کتاب مشمول قانون حمایت از حقوق مؤلفان و مصنفان است. تکثیر کتاب به هر روش اعم از فتوکپی، ریسوگرافی، تهیه فایل‌های pdf، لوح فشرده، بازنویسی در وبلاگ‌ها، سایت‌ها، مجله‌ها و کتاب، بدون اجازه کتبی ناشر مجاز نیست و موجب پیگرد قانونی می‌شود.

ISBN:978-964-7588-76-8

عنوان: مجموعه ضوابط، مقررات، و مصوبات موردی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

گردآوری: دفاتر حوزه معاونت معماری و شهرسازی

مدیراجرایی: فرزانه صادق مالواجرد

کارشناسی و تنظیم: احمد نیکخواه نائینی، محمدرضا گراوندپور، سید ابراهیم بنی مهد، علی محمد فریادرس

بازخوانی متن: سهیلا پورشادی- سونیا پاکروان

نوبت چاپ: اول

تاریخ انتشار: ۱۳۹۶

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

ناشر: مؤسسهٔ انتشارات دانشگاه تهران به سفارش معاونت معماری و شهرسازی وزارت راه و شهرسازی

چاپ و صحافی: مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران

«مسئولیت صحت مطالب کتاب با گردآورنده است»

«کلیه حقوق چاپ و انتشار اثر برای معاونت معماری و شهرسازی وزارت راه و شهرسازی محفوظ است»

خیابان کارگر شمالی – خیابان شهید فرشی مقدم - مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران

پست الکترونیک: press @ ut. ac. ir - تارنما: http: // press. ut. ac. ir

پخش و فروش: تلفکس ۸۸۳۳۸۷۱۲

فهرست

ردیف	تاریخ	مصوبه	شماره صفحه
الف- برخی از مصوبات شورای‌عالی شهرسازی و معماری			
۱	۱۳۶۲/۱۲/۲۵	تشکیل کمیسیون بررسی اماکن متبرکه	۲
۲	۱۳۶۳/۱۲/۲۳	دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر (بند ۱)	۲
۳	۱۳۶۳/۱۲/۲۳	منع احداث و توسعه و ضرورت خروج تدریجی تأسیسات نظامی از محدوده و حریم استحفاظی شهرها (بند ۵) (اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۳/۱۱)	۴
۴	۱۳۶۳/۱۲/۲۳	لزوم تصویب طرح‌های ملی مؤثر در توسعه شهرها توسط شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران (بند ۶)	۴
۵	۱۳۶۴/۱۱/۱۹	ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح‌های توسعه شهری (اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۲/۷)	۵
۶	۱۳۶۶/۵/۵	مقررات ایمن‌سازی و احداث پناهگاه در ساختمان‌های مسکونی و عمومی شهری	۶
۷	۱۳۶۷/۵/۲۴	لزوم تصویب محل احداث طرح‌ها و پروژه‌های ملی در شورای‌عالی (بند ۲)	۷
۸	۱۳۶۷/۶/۱۴	تصویب اولویت تهیه طرح‌های جامع وهادی در شورای‌عالی (بند ۳)	۷
۹	۱۳۶۸/۳/۱	ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحفاظی و حریم شهرها (اصلاح شده براساس مصوبه ۱۳۶۹/۲/۳)	۸
۱۰	۱۳۶۸/۳/۸	ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین	۹
۱۱	۱۳۶۸/۵/۲	لزوم مطابقت کلیه طرح‌های آماده‌سازی با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی (بند ب)	۱۰
۱۲	۱۳۶۸/۱۰/۱۱	مکانیابی طرح‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی برنامه ۵ ساله اول (بند ۳- ب)	۱۰
۱۳	۱۳۶۸/۱۰/۱۸	منظور کردن دوره ۱۰ ساله طرح‌های جامع از تاریخ تصویب (بند ۴- الف)	۱۱
۱۴	۱۳۶۸/۱۰/۱۸	لزوم حفظ حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب (بند ۴- ب)	۱۱
۱۵	۱۳۶۸/۱۰/۲۵	ضوابط مکانیابی شهرهای جدید	۱۱
۱۶	۱۳۶۸/۱۰/۲۵	طراحی مسیر مخصوص عبور دوچرخه در شهرهای بالای ۵۰ هزار نفر جمعیت (بند ۳)	۱۲
۱۷	۱۳۶۸/۱۱/۲	ابلاغ مصوبات مربوط به مناطق خارج از محدوده توسعه شهرها به دستگاه‌های اجرایی	۱۲

۱۸	۱۳۶۹/۶/۱۲	نحوه تصویب طرح‌های جامع شهرهای زیر ۲۰۰ هزار نفر	۱۲
۱۹	۱۳۶۹/۸/۲۸	ضوابط و مقررات نمای شهری	۱۳
۲۰	۱۳۶۹/۱۰/۳	ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها	۱۳
۲۱	۱۳۶۹/۱۰/۱۷	بررسی مصوبات قبلی کمیسیون‌های ماده ۵	۱۴
۲۲	۱۳۶۹/۱۰/۲۴	ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلند مرتبه‌سازی	۱۵
۲۳	۱۳۶۹/۱۲/۱۳	لزوم تهیه تراز مالی- فیزیکی اجرای توسعه و عمران پیشنهادی طرح‌های جامع وهادی در طول دوره طرح‌ها	۱۶
۲۴	۱۳۷۰/۲/۹	ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی	۱۷
۲۵	۱۳۷۰/۲/۱۶	الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی پیوست مصوبه مورخ ۷۰/۲/۹ (اصلاح شده براساس مصوبه مورخ ۷۰/۶/۴)	۱۷
۲۶	۱۳۷۰/۳/۱۳	مشخصات پهنه‌بندی اقلیمی ایران و روش‌های کلی طراحی در مسکن، ساختمان و شهرسازی	۲۲
۲۷	۱۳۷۰/۵/۷	ضوابط نحوه استفاده از زمین‌های واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر (اصلاح شده براساس مصوبات مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۹ و ۱۳۷۱/۹/۲۳)	۲۲
۲۸	۱۳۷۰/۵/۷	فهرست ساختمان‌های ممنوع در زیر تراز ۲۲- اراضی ساحلی دریای خزر	۲۴
۲۹	۱۳۷۰/۵/۷	ضوابط و نحوه تعیین عرض بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار طبیعی و مسیل‌های واقع در شهرها و حریم استحفاظی آن‌ها (اصلاح شده براساس مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۶/۴)	۲۶
۳۰	۱۳۷۰/۱۰/۹	ضوابط شهرسازی و ساختمانی در طول تهیه تا زمان تصویب طرح‌های هادی، جامع و تفصیلی	۲۶
۳۱	۱۳۷۰/۱۰/۹	دستورالعمل موضوع بند ۳ ضوابط شهرسازی و ساختمانی در طول تهیه تا زمان تصویب طرح‌های‌هادی، جامع و تفصیلی	۲۷
۳۲	۱۳۷۱/۱/۳۱	مقررات تغییر کاربری‌های آموزشی مربوط به وزارت آموزش و پرورش	۲۸
۳۳	۱۳۷۱/۲/۱۴	ضوابط و مقررات منطقه‌بندی مسکونی شهرها به مجتمع آپارتمانی، چندخانواری و تک واحدی در جهت حفظ حقوق همسایگی در واحدهای مسکونی (به لحاظ تأمین نور، آفتاب و عدم اشراف)	۲۹
۳۴	۱۳۷۱/۱۲/۱۴	دستورالعمل کنترل تراکم ساختمانی و تعیین سطح اشغال در مناطق مسکونی (براساس حفظ سرانه فضای باز، تشویق بلندمرتبه‌سازی، کاهش سطح زیربنای مسکونی و عدم تفکیک) موضوع بند ۶ - ضوابط و مقررات منطقه‌بندی مسکونی شهر	۳۰
۳۵	۱۳۷۱/۴/۱	نحوه بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهری	۳۱
۳۶	۱۳۷۱/۶/۲۳	ضوابط مربوط به تعیین مقدار زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی	۳۲

۳۷	۱۳۷۲/۴/۲۱	نحوه بررسی طرح جامع شهرهای جدید	۳۳
۳۸	۱۳۷۳/۹/۷	آیین‌نامه طراحی راه‌ها و خیابان‌های شهری	۳۴
۳۹	۱۳۷۴/۳/۸	بازنگری طرح‌های شهرسازی که بعد از ۱۳۶۸/۳/۱ به تصویب رسیده‌اند برای تطبیق با ماده ۵ ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحفاظی و حریم شهرها	۳۵
۴۰	۱۳۷۴/۴/۵	نحوه بررسی طرح‌های جامع شهرهای مرکز استان با جمعیت کمتر از ۲۰۰.۰۰۰ نفر	۳۵
۴۱	۱۳۷۴/۸/۱	نحوه تصویب طرح‌های جامع شهرستان	۳۶
۴۲	۱۳۷۴/۱۱/۲	ضوابط نحوه استقرار مدارس غیرانتفاعی	۳۶
۴۳	۱۳۷۵/۷/۲	ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری ایرانی ـ اسلامی	۳۸
۴۴	۱۳۷۵/۱۰/۱۰	تعیین سرانه موردنیاز دانشگاه پیام نور موضوع بند ۷ مصوبه مورخ ۱۳۷۱/۶/۲۳	۳۸
۴۵	۷۷/۱۱/۵	ضوابط احداث ساختمان‌های ۶ طبقه و بیشتر در شهر تهران (اصلاح شده براساس مصوبه مورخ ۷۹/۳/۲۳)	۳۹
۴۶	۱۳۷۸/۸/۱۰	ضوابط جلوگیری از افزایش محدوده شهرها	۴۳
۴۷	۱۳۷۸/۹/۲۲	ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی ـ حرکتی (بازنگری در مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸)	۴۵
۴۸	۱۳۷۸/۱۰/۶	الگوی سطح‌بندی مناطق و مراکز روستایی و استانداردها و ضوابط ارائه خدمات روستایی کشور	۴۷
۴۹	۱۳۷۹/۱۱/۱۷	چارچوب ضوابط تهیه طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی	۵۵
۵۰	۱۳۸۲/۱/۱۸	اصلاحیه مصوبه ۳۲۹ کمیسیون ماده ۵ شهر تهران	۵۷
۵۱	۱۳۸۳/۲/۱۴	ضوابط طراحی مهدکودک	۵۹
۵۲	۱۳۸۳/۱۰/۲۱	بررسی ضوابط مکانیابی پایگاه‌های آتش‌نشانی در مجموعه‌های روستایی کشور	۶۰
۵۳	۱۳۸۵/۲/۱۱	شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده	۶۰
۵۴	۱۳۹۳/۹/۱۷	ارزیابی مجدد شاخص‌های بافت‌های فرسوده	۶۱
۵۵	۱۳۸۵/۴/۱۹	مصوبه مشترک شورای‌عالی شهرسازی و معماری و ستاد ملی توانمندسازی	۶۲
۵۶	۱۳۸۶/۳/۲۱	اعطای تراکم تشویقی در بافت‌های فرسوده شهری	۶۳
۵۷	۱۳۸۶/۵/۱۵	تفویض اختیار شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهرهای زیر صدهزار نفر به شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها با اصلاحیه مورخ ۸۸/۵/۵	۶۴
۵۸	۱۳۹۰/۲/۵	اصلاحیه بند ۹ مصوبه تفویض اختیار	۶۷

۵۹	۱۳۸۶/۵/۲۹	بررسی اقدامات اجرایی مرتبط با آیین‌نامه ماده ۶۳	۶۸
۶۰	۱۳۸۶/۱۱/۱	لزوم تهیه طرح‌های جامع شهری با رویکرد ساختاری و راهبردی	۶۹
۶۱	۱۳۸۶/۱۲/۲۷	دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری از آن	۶۹
۶۲	۱۳۸۷/۱/۱۹	ضوابط طراحی معماری خانه‌های مناسب سالمندان	۷۹
۶۳	۱۳۸۷/۲/۱۶	کاهش آلودگی هوای شهرها	۷۹
۶۴	۱۳۸۷/۲/۳۱	آیین‌نامه اجرایی مربوط به چگونگی استفاده عموم از امکانات اقامتی موجود در خارج از حریم ۶۰ متر ساحل دریا	۸۰
۶۵	۱۳۸۷/۳/۱۳	ضرورت تهیه طرح ویژه هدایت و ساماندهی فضاهای اطراف سدها و پیکره‌های آبی	۸۲
۶۶	۱۳۸۷/۳/۱۳	ضرورت تصویب طرح‌های جامع گردشگری در شورای‌عالی شهرسازی و معماری	۸۲
۶۷	۱۳۸۷/۴/۲۴	ساماندهی مدیریت و تشکیلات اجرایی به منظور حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها	۸۳
۶۸	۱۳۸۷/۵/۷	ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرح‌های توسعه و عمران شهری	۸۷
۶۹	۱۳۸۷/۷/۱۵	ضرورت تصویب محدوده‌های مناطق آزاد و ویژه اقتصادی در شورای‌عالی شهرسازی و معماری	۹۰
۷۰	۱۳۸۷/۷/۲۹	طرح استراتژیک حوزه نفوذ آزاد راه تهران - شمال	۹۱
۷۱	۱۳۸۷/۹/۲۵	ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری	۹۷
۷۲	۱۳۸۸/۱/۳۱	تعریف مجموعه شهری و تبیین شاخص‌های آن	۱۰۳
۷۳	۱۳۸۹/۳/۱۰	تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها	۱۱۱
۷۴	۱۳۹۱/۹/۱۳	تعریف سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری	۱۲۳
۷۵	۱۳۹۱/۱۰/۱۸	اصلاحیه تعریف سند جامع ارتقا کیفی سیما و منظر شهری	۱۲۳
۷۶	۱۳۹۱/۱۲/۱۴	ضوابط و شاخص‌های لازم جهت بازیابی هویت شهرسازی و معماری اسلامی-ایرانی	۱۲۶
۷۷	۱۳۹۳/۲/۸	تشکیل کمیته فنی شماره ۳	۱۳۳
۷۸	۱۳۹۵/۴/۵	تشکیل کمیته تخصصی شماره ۴	۱۳۳
۷۹	۱۳۹۵/۱۰/۲۰	تشکیل کمیته فنی شماره ۵	۱۳۵
۸۰	۱۳۹۳/۶/۲۴	بررسی وتصویب طرح‌های شهرهای باجمعیت کمتر از صد هزار نفر	۱۳۶
۸۱	۱۳۹۳/۶/۲۴	میراث جهانی	۱۳۷
۸۲	۱۳۹۳/۱۲/۲۵	تعیین چارچوب تدوین و بررسی ضوابط بلندمرتبه‌سازی شهر تهران	۱۳۷
۸۳	۱۳۹۴/۱/۳۱	دستورالعمل اجرایی تشکیل دبیرخانه دائمی مسابقات معماری و شهرسازی	۱۳۸

۸۴	۱۳۹۴/۴/۲۲	میراث صنعتی	۱۴۴
۸۵	۱۳۹۴/۶/۳۰	دستورالعمل نحوه تعیین آستانه مغایرت‌های اساسی طرح‌های توسعه و عمران شهری	۱۴۵
۸۶	۱۳۹۴/۶/۳۰	سامان‌دهی مناطق نمونه گردشگری و شیوه‌نامه آن	۱۴۸
۸۷	۱۳۹۴/۶/۳۰	دستورالعمل اجرایی ماده ۴۹ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران	۱۵۳
۸۸	۱۳۹۴/۷/۲۷	محدوده بافت فرهنگی- تاریخی ۱۶۸ شهر	۱۵۳
ب- فهرست طرح‌های مصوب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران			
۱		کالبدی ملی	۱۵۶
۲		طرح کالبدی منطقه‌ای	۱۵۶
۳		طرح توسعه و عمران ناحیه‌ای	۱۵۶
۴		طرح مجموعه شهری	۱۵۸
۵		طرح توسعه و عمران شهرستان	۱۵۹
۶		طرح توسعه و عمران جامع شهر	۱۶۲
۷		طرح توسعه و عمران (جامع) شهر جدید	۱۸۹
۸		طرح شهرک	۱۹۰
۹		طرح مکانیابی شهر جدید	۱۹۱
۱۰		طرح ویژه	۱۹۲
۱۱		سایر طرح‌ها	۱۹۳
ج- قوانین و آیین‌نامه‌های معماری و شهرسازی ملاک عمل			
۱	۱۳۵۳/۵/۸	قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران (با اصلاحات بعدی)	۱۹۶
۲	۱۳۵۷/۲/۲۷	تفسیر ماده ۵ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران	۲۰۰
۳	۱۳۸۸/۱/۲۳	قانون اصلاح ماده ۵ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران	۲۰۱
۴	۱۳۵۵/۲/۲۲	قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن (با اصلاحات بعدی)	۲۰۲
۵	۱۳۹۱/۲/۱۰	آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها	۲۰۷
۶	۱۳۶۲/۱۲/۲۱	تصویب‌نامه تفویض اختیار اعضای شورای‌عالی در مورد شهرک سازی به مدیران کل در استان‌ها	۲۱۰
۷	۱۳۶۶/۱۱/۲۱	قانون تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران (با اصلاحات بعدی)	۲۱۰
۸	۱۳۶۷/۷/۲۴	اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی	۲۱۲
۹	۱۳۶۷/۹/۱۴	آیین‌نامه اجرایی تهیه و تصویب طرح‌های هادی روستایی براساس ماده هفت اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی	۲۱۶
۱۰	۱۳۷۱/۲/۲۸	قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها	۲۲۱

۱۱	۱۳۸۰/۱/۲۲	قانون اصلاح تبصره ۱ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها	۲۲۲
۱۲	۱۳۷۱/۲/۹	مصوبه شورای‌عالی اداری در مورد تهیه طرح آمایش سرزمین	۲۲۲
۱۳	۱۳۷۱/۵/۲۵	آیین‌نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید	۲۲۳
۱۴	۱۳۸۰/۱۰/۱۶	قانون ایجاد شهرهای جدید	۲۲۶
۱۵	۸۲/۵/۱۵	آیین‌نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید	۲۲۹
۱۶	۱۳۷۴/۷/۲۶	طرح‌ریزی و مدیریت مجموعه شهری تهران و سایر شهرهای بزرگ کشور وشهرهای اطراف آنها	۲۳۶
۱۷	۱۳۷۸/۱۰/۱۲	آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور (اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۸۴/۲/۱۹ شورای‌عالی)	۲۳۹
۱۸	۱۳۷۴/۳/۳۱	قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۷۴/۳/۳۱	۲۶۴
۱۹	۱۳۸۵/۸/۱	قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ (مصوب ۱۳۸۵/۸/۱)	۲۶۶
۲۰	۱۳۸۶/۳/۲	آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها	۲۷۰
۲۱	۱۳۸۸/۶/۱۷	قانون فروش و انتقال پادگان‌ها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها	۲۷۵
۲۲	۱۳۸۱/۵/۶	قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی	۲۷۷
۲۳	۱۳۸۳/۳/۶	آیین‌نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (با اصلاحات بعدی)	۲۷۹
۲۴	۱۳۸۲/۲/۱۰	طرح مجموعه شهری تهران	۲۸۳
۲۵	۱۳۸۴/۱۰/۱۴	قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها	۲۸۶
۲۶		دستورالعمل اجرایی قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها	۲۸۹
۲۷	۱۳۸۶/۳/۶	تهیه طرح جامع برای کلیه شهرهای کشور تا پایان سال ۱۳۸۸	۲۹۳
۲۸	۱۳۸۹/۱۰/۲۹	قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	۲۹۳
۲۹	۱۳۵۹/۳/۱	قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها	۲۹۷
۳۰	۱۳۸۸/۵/۱۳	قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب	۲۹۹
۳۱	۱۳۸۹/۲/۱۵	آیین‌نامه اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها	۳۰۱
۳۲	۱۳۹۰/۱/۲۸	ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها	۳۰۷

۳۳	۱۳۸۷/۲/۲۵	قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	۳۰۹
۳۴	۱۳۸۸/۲/۵	آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	۳۱۶
۳۵	۱۳۹۰/۷/۲۰	آیین‌نامه اجرایی شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان	۳۳۲

مقدمه

از زمان به وجود آمدن اولین مقررات در حوزه معماری و شهرسازی به صورت مدون در دوره پهلوی اول، تا کنون، بیش از ۸۰ سال می‌گذرد. از تصویب این قانون (قانون احداث و توسعه معابر و خیابان‌ها) تا تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، قوانین و مقرراتی بنا بر اقتضا و بستر زمان توسط دستگاه‌های مختلف مصوب گردید. با ایجاد وزارت آبادانی و مسکن در سال ۱۳۴۲ و متعاقب آن تشکیل شورای‌عالی معماری و شهرسازی ایران با نگرش اعتلای هنر معماری و ایجاد محیط زیست بهتر برای مردم، تمرکز این مقررات از دریچه شورای‌عالی صورت گرفت چنانکه تا حدود زیادی این حوزه متولی خود را شناخته و به انسجام و چهارچوب مناسبی رسید. پس از تأسیس شورای‌عالی هم تلاش‌های فراوانی صورت گرفته تا قوانین و مقررات در این حوزه یکدست و منسجم‌تر شوند اما گستردگی و پویا بودن این حوزه نیازمند اصلاحات و تغییرات پویاست چه در مواردی مقررات همپوشانی دارند و در مواردی دیگر نیاز به وجود مقررات دیده می‌شود، که به نظر می‌رسد این امر نیازمند نگاه همگانی از جمله متخصصین و حرفه‌مندان در این حوزه تخصصی است.

انتشار کتاب *ضوابط و مقررات مورد عمل شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران* که به سبب سهولت دسترسی جامعه معمار و شهرساز ایران به آن ضوابط و مقررات تهیه شده است، از دهه هفتاد تا کنون چندین بار تجدید چاپ و بازنگری شده است. در این مجلد نیز سعی بر آن شده است تا مطابق نظرات و پیشنهادات اصلاحی استفاده‌کنندگان، علاوه بر اصلاح مجلد قبلی مهمترین و پرکاربردترین قوانین و مقررات و مصوبات شورای‌عالی به نسخه قبل افزوده گردد. امید آن می‌رود تا پس از این نیز استفاده‌کنندگان از کتاب نظرات اصلاحی خود را جهت بهبود کیفی و کمی کتاب مذکور متذکر شوند.

آنچه پیش روست حاصل تلاش همکاران بنده چه در گذشته و چه اکنون در معاونت معماری و شهرسازی وزارت راه و شهرسازی است که شایسته تقدیر است.

پیروز حناچی
معاون وزیر و دبیر شورای‌عالی
شهرسازی و معماری ایران

الف- برخی از مصوبات شورای‌عالی شهرسازی و معماری

تشکیل کمیسیون بررسی اماکن متبرکه - مصوب ۶۲/۱۲/۲۵

الف) با تشکیل کمیسیون‌هایی در ادارات اوقاف مرکز هر استان تحت عنوان «کمیسیون بررسی اماکن متبرکه»، موضوع چگونگی نظارت و کنترل ساختمان‌ها و اماکن متبرکه، بالاخص مساجد بررسی و طرح‌های مربوطه نیز در کمیسیون مذکور بررسی و تصویب و نظارت بر احداث مساجد و اماکن متبرکه بر عهده ادارات اوقاف محول گردد.

اعضای کمیسیون مورد نظر نیز به شرح ذیل تعیین می‌گردد:

۱. نماینده محترم روحانیت

۲. نماینده سازمان اوقاف

۳. نماینده سازمان تبلیغات اسلامی

۴. نماینده وزارت مسکن و شهرسازی (اداره کل مسکن و شهرسازی)

۵. نماینده وزارت ارشاد اسلامی

۶. نماینده وزارت فرهنگ و آموزش عالی

۷. نماینده استانداری

۸. نماینده شهرداری

بدیهی است پس از تصویب طرح‌های مربوطه، شهرداری طبق مقررات اقدام به صدور پروانه‌های ساختمانی خواهد نمود.

ب) در مورد سایر بناهای عمومی پس از بررسی امر در صورت نیاز به تشکیل کمیسیون‌های مشابه مراتب متعاقباً به استحضار شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران رسانیده خواهد شد.

دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر - مصوب ۶۳/۱۲/۲۳ (بند ۱)

از آنجا که در تشخیص اساس طرح جامع موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تاکنون ابهامات و اشکالاتی وجود داشته است، «دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر» که مبتنی بر تعاریف مندرج در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن، مصوب بیست و دو اسفند ۱۳۵۱ می‌باشد، به شرح ذیل تصویب می‌گردد:

الف) کلیات محتوای نظری طرح جامع سرزمین که در تهیه طرح‌های جامع شهرها به عنوان مبانی به‌کار می‌رود به قرار زیر است:

۱- ضرورت‌ها و برنامه‌های افزایش جمعیت و توسعه

۲- اولویت‌های ملی و اقتصادی و زیست محیطی بهره‌وری سرزمین و محدودیت‌های توسعه ناشی از آنها، مثل کمبود آب به‌عنوان مهمترین عامل تعیین نوع بهره‌وری

۳- نقش و عملکرد اصلی شهر (در حال و آینده)، صنعتی، کشاورزی، خدماتی، جهانگردی، مختلط و غیره و اهمیت آن در منطقه و کشور

۴- برنامه‌های هماهنگ عمرانی بخش‌های عمومی و خصوصی

۵- ضرورت‌ها و مبانی دیگر

ب) محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر:

۱. ساخت شهر (و توسعه)

۱.۱ مشخصات ساختی و کالبدی (مثل متمرکز، شعاعی، خطی، پیوسته، ناپیوسته و غیره)

۲.۱ تعیین حوزه عملکردهای اصلی (کاربری‌های عمده و مؤثر شهر)

۳.۱ خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی (و تسهیلات شهری عمده مثل خط آهن شهری، فرودگاه و غیره)

۴.۱ نظام تقسیمات واحدهای شهری (مثل مناطق و محلات و غیره)

۵.۱ تعیین عناصر و بافت‌های خاص (تاریخی، صنعتی و اقلیمی) و مناطق نوسازی و بهسازی

۲. جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

۱.۲ احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت‌پذیری

۲.۲ منابع و محاسبات ظرفیت زیربناهای شهری

۳.۲ حدود کلی تراکم جمعیت شهر

۴.۲ محدوده استحفاظی یا حریم شهر

۳. معیارها و ضوابط و مقررات در مورد:

۱.۳ سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین

۲.۳ استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری (مثل مناطق و محلات و غیره)

۳.۳ چگونگی توزیع تراکم جمعیت

۴.۳ عناصر و بافت‌های خاص و مناطق نوسازی و بهسازی

۵.۳ حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی

۶.۳ کلیات معماری سیمای شهری، بافت و ساختمان با توجه به سنن فرهنگی و ویژگی‌های اقلیمی

۷.۳ حفاظت محیط زیست

تبصره ۱- علاوه بر این در صورتی که نیاز به توضیحات کلی و موردی بیشتری باشد و به منظور راهنمایی کمیسیون ماده ۵ و رفع ابهام و اشکال و اختلاف‌نظر، موضوع تبصره ماده ۷ قانون تأسیس

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در صورتی که خارج از چارچوب این دستورالعمل نباشد وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند رأساً اقدام نماید.

تبصره ۲- همان طور که نقشه‌های تفصیلی توسط مهندسین مشاور تهیه می‌شود، مطالعات لازم برای بررسی تغییرات نیز بایستی به وسیله مهندسین مشاور با وزارت مسکن و شهرسازی انجام شود. با تصویب این دستورالعمل، دستورالعمل مربوط به تشخیص نوع مغایرت‌های اساسی و غیراساسی طرح‌های تفصیلی با طرح‌های جامع که در تاریخ ۱۳۶۲/۱۲/۱۵ به تصویب رسیده و کلیه دستورالعمل‌های مغایر دیگر لغو می‌گردد.

منع احداث و توسعه و ضرورت خروج تدریجی تأسیسات نظامی از محدوده و حریم استحفاظی شهرها-مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳ (بند ۵) (اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۳/۱۱)

احداث و توسعه تأسیسات نظامی از قبیل پادگان‌ها و میادین آموزشی و تمام یا هر قسمت از هر گونه تأسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارند، در داخل محدوده و حریم استحفاظی شهرها ممنوع است و تأسیسات مشابه موجود، لازم است طی برنامه تدریجی از محدوده و حریم شهرها خارج شده و اراضی و ساختمان‌های باقیمانده با رعایت اولویت‌های شهری به مصارف عمومی تبدیل شود.

تبصره: در صورتی که در برخی از شهرها استثنائاً بنا به مصالحی که شورای‌عالی دفاع تشخیص دهد که خروج تدریجی تأسیسات مذکور مستلزم زمان بیشتری باشد، مراتب از طریق شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران به دستگاه‌های ذی‌ربط ابلاغ خواهد شد.

لزوم تصویب طرح‌های ملی مؤثر در توسعه شهرها توسط شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران- مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳ (بند ۶)

با توجه به لزوم تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران نسبت به طرح جامع سرزمین طبق تبصره ذیل بند (ز) از ردیف ۱ ماده ۳ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن و طرح جامع شهر طبق ردیف ۳ از ماده ۲ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، موارد زیر بایستی به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران برسد:

۱. هر طرح ملی که در شهر یا حریم استحفاظی آن اجرا شود، در صورت مغایرت یا عدم پیش‌بینی طرح جامع

۲. دستورالعمل‌ها و تغییر سیاست‌های هر یک از دستگاه‌های اجرائی که در چگونگی رشد و توسعه و اساس طرح جامع هر شهر تأثیر خواهد گذاشت.
۳. هر گونه طرح یا سیاست‌گذاری یا مقرراتی که عملکرد و تأثیر منطقه‌ای و ملی داشته و در واقع جزئی از طرح جامع سرزمین محسوب می‌شود.

ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح‌های توسعه شهری - مصوب ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ (اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۲/۷)

۱. شهرداری‌هایی که دارای طرح جامع می‌باشند می‌توانند در قبال اضافه ارزشی که برای هر یک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در مناطق مسکونی با تراکم کم ایجاد می‌شود، با تعیین شورای شهر(مستند به بند ۱ ماده ۳۵ قانون تشکیل شوراهای اسلامی) و تأیید وزارت کشور، مستند به تبصره بند ۸ ماده ۴۵ قانون شهرداری‌ها و تبصره آن عوارض اختصاصی به تناسب میزان اضافه ارزش حاصله وضع و وصول نموده و در حسابی جداگانه به نام «درآمد حاصله از فعالیت‌های اقتصادی در ساختمان‌های شهری» نگهداری کرده و صرفاً در تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری و اجرای آنها با نظر شورای شهر و عاملیت دستگاه‌های مربوطه به مصرف برسانند.
۲. در مورد ساختمان‌ها و تأسیسات ناهماهنگ با کاربری‌های مصوب که بعد از تصویب طرح جامع و ضوابط منطقه‌بندی مقرر در طرحهای جامع و تفصیلی بدون پروانه احداث گردیده و همچنین در مواردی که علی‌رغم تعیین نوع استفاده از ساختمان در پروانه صادره در مناطق غیرتجاری، محل کسب و پیشه یا تجارت احداث گردیده و یا به هر حال شرایط کاربری مقرر در پروانه ساختمان رعایت نشده باشد، شهرداری می‌تواند در صورتی که ضوابط مربوط به وصول عوارض اختصاصی از اضافه ارزش حاصله بر اثر امتیازات کاربری و تراکم‌های ساختمانی را به تصویب شورای شهر و تأیید وزارت کشور رسانیده باشد، بنابر تقاضای صاحب ملک و یا صاحب محل کسب و پیشه و تعهد قبول پرداخت عوارض اختصاصی مربوط بر طبق تعرفه مصوب توسط آنها، قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ و قلع بنا یا تعطیل محل کسب و پیشه مورد را در کمیسیون طرح تفصیلی موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح سازد.
هر گاه کمیسیون مذکور با استفاده از تعدیل ضوابط منطقه‌بندی تشخیص دهد که ساختمان‌ها و تأسیسات احداث شده و بهره‌برداری از آنها لطمه اساسی به توازن و تناسب شهر وارد نمی‌سازد و در اساس طرح جامع شهر مؤثر نیست و لهذا با اصلاح و تعدیل کاربری آن موافقت نماید شهرداری بابت ساختمان‌ها و تأسیسات مذکور، عوارض اختصاصی مقرر را بر اساس ضابطه مندرج در بند (۱) فوق وصول و با صدور

گواهی پایان کار یا عدم خلاف و یا ادامه کار محل کسب و پیشه موافقت خواهد نمود. ولی در صورتی که کمیسیون مذکور با اصلاح و تعدیل ضوابط کاربری موافقت ننماید و یا آن را مغایر با توازن و تناسب آن منطقه از شهر و یا مغایر با اساس طرح جامع تشخیص دهد برابر مفاد تبصره ۱ ماده ۱۰۰ و تبصره بند ۲۴ الحاقی به ماده ۵۵ قانون شهرداری رفتار خواهد شد.

تبصره- منظور از رعایت اساس طرح جامع و توازن و تناسب شهر، رعایت حدود و سقف‌های کلی است که در طرح‌های جامع هم برای مقادیر کاربری‌های مختلف و هم در ضوابط مکان‌یابی آنها تعیین شده است.

- اولویت‌های مصارف درآمد حاصل از عوارض اختصاصی موضوع بند ۱ به شرح زیر از طرف شورای‌عالی شهرسازی و معماری به وزارت کشور پیشنهاد می‌شود:

۱. تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی وهادی و توسعه و عمران شهری

۲. اصلاح و احداث شبکه ارتباطی

۳. بهسازی و نوسازی بافت‌های کهنه و قدیمی

۴. بهبود و توسعه منابع و شبکه آبرسانی (اگر انجام آن به عهده شهرداری باشد)

۵. کمک به تملک و احداث ساختمان‌های آموزشی

مقررات ایمن‌سازی و احداث پناهگاه در ساختمان‌های مسکونی و عمومی شهری مصوب ۱۳۶۶/۵/۵

به منظور حفاظت جان ساکنین و استفاده کنندگان از کلیه ساختمان‌های مسکونی و عمومی شهری در مقابل اثرات بمب‌های انفجاری معمولی از تاریخ اعلام ضوابط توسط وزارت مسکن و شهرسازی طبق اصول کلی زیر ایمن‌سازی ساختمان و یا احداث پناهگاه در کلیه ساختمان‌های مسکونی و عمومی شهری الزامی خواهد بود و شهرداری‌ها و سایر مراجع مسئول صدور پروانه ساختمان و نظارت بر اجرای آن موظفند فقط برای نقشه‌های ساختمانی که اصول و ضوابط ایمن‌سازی و یا احداث پناهگاه در آنها رعایت شده باشد، پروانه ساختمان صادر و در اجرای صحیح آن نظارت نمایند:

۱. ضوابط مربوط به موقعیت، ابعاد و مشخصات فنی، تأسیسات هوارسانی، تأسیسات الکتریکی، تأسیسات و تجهیزات آب و فاضلاب و هم‌چنین تدابیر و تجهیزات مربوط به مقابله با اثرات بمبهای شیمیایی و سایر مقررات لازم در زمینه ایمن سازی و یا احداث پناهگاه متناسب با وضع و اهمیت هریک از انواع ساختمان‌ها، حداکثر ظرف ۳ ماه توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

وزارت مسکن و شهرسازی نحوه استفاده از انواع مصالح و روش‌های ساختمانی بصورت تمام بتونی یا ترکیب بتون و مصالح بنایی و یا تماماً از مصالح بنایی را متناسب با ظرفیت، ابعاد و سایر مشخصات فنی به منظور ایجاد حداکثر تسهیلات جهت نیل به اهداف این مصوبه برای مردم تنظیم و تدوین خواهد نمود.

۲. وزارت مسکن و شهرسازی تدریجاً متناسب با پیشرفت امکانات و مقدورات مردم و دولت، برای بالا بردن درجه ایمنی، ضوابط ایمن سازی و یا احداث پناهگاه را تکمیل خواهد نمود.

۳. در ساختمان‌های مسکونی استفاده از مقدار معینی از ساختمان که ایمن سازی شده و یا پناهگاه که طبق نقشه‌های ساختمانی و پروانه‌های صادره و ضوابط این مصوبه به هر واحد مسکونی تعلق دارد، منحصراً حق ساکنین و استفاده کنندگان از آن واحد مسکونی است.

۴. بکار بردن تجهیزات مربوط به مقابله با اثرات بمبهای شیمیایی در ایمن‌سازی ساختمان‌های مسکونی دارای ۴ واحد مسکونی و کمتر الزامی نیست مگر آن‌چه که تأمین آن پس از اجرای ساختمان مقدور نباشد.

۵. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است طرح مقررات حمایتی و تشویقی ایمن‌سازی و یا احداث پناهگاه از جمله استفاده از تسهیلات بانکی را برای تصویب مراجع قانونی حداکثر ظرف مدت ۳ ماه تهیه نماید.

لزوم تصویب محل احداث طرح‌ها و پروژه‌های ملی در شورای‌عالی- مصوب ۱۳۶۷/۵/۲۴ (بند ۲)

با توجه به اینکه مکان احداث طرح‌ها و پروژه‌های ملی از عوامل بسیار مؤثر در چگونگی توسعه شهرها خواهد بود (مثل تأسیسات پالایشگاه و پتروشیمی نسبت به اراک) شورای‌عالی شهرسازی و معماری پیشنهاد نمود که لزوم تصویب مکان طرح‌ها و پروژه‌های ملی توسط شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب هیأت وزیران برسد.

تصویب اولویت تهیه طرح‌های جامع وهادی در شورای‌عالی-مصوب ۱۳۶۷/۶/۱۴ (بند ۳)

مقرر گردید که منبعد اولویت تهیه طرح‌های جامع وهادی برای شهرهای فاقد طرح یا طرح تجدید نظر براساس گزارش‌هایی که توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور داده خواهد شد، به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری برسد.

ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحفاظی و حریم شهرها مصوب ۱۳۶۸/۳/۱ (اصلاح شده براساس مصوبه ۱۳۶۹/۲/۳)

به منظور کنترل ساخت و سازهای اطراف جاده‌های بین شهری و کمربندی‌ها که عموماً منجر به توسعه بی‌رویه شهرها به سمت جاده‌های مذکور می‌گردد، شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۶۸/۳/۱ ضوابط زیر را تصویب نمود:

۱. اراضی واقع در حد فاصل جاده‌های کمربندی و محدوده قانونی شهرها و هم‌چنین تا عمق ۱۵۰ متر از حد حریم قانونی راه در بر خارجی جاده‌های مذکور، چنانچه در خارج از محدوده استحفاظی طرح‌های مصوب جامع یاهادی واقع شده‌اند، به محدوده‌های مذکور اضافه می‌گردند، مگر اینکه فاصله کمربندی از محدوده و وسعت اراضی فی مابین به حدی باشد که در طول عمر طرح، تأثیری در میزان و جهت گسترش شهر نداشته و اجرای مقررات نظارت بر حریم استحفاظی را عملاً غیرممکن سازد که تشخیص آن با کمیسیون ماده ۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در شهرهای دارای طرح جامع و مراجع و مقامات مسئول بررسی و تصویب طرح‌های‌هادی حسب مورد خواهد بود.

۲. ایجاد هرگونه ساختمان و تأسیسات تا عمق ۱۵۰ متر، از بر حریم راه در طرفین جاده‌های کمربندی واقع در حریم‌های استحفاظی و هم‌چنین ایجاد هر نوع راه دسترسی هم سطح به جاده‌های مذکور ممنوع است.

۳. احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات در طرفین کلیه راه‌های بین شهری واقع در محدوده استحفاظی و حریم شهرها به عمق ۱۵۰ متر از بر حریم قانونی راه و هم‌چنین ایجاد راه‌های دسترسی همسطح به جاده اصلی ممنوع است مگر در مورد کاربری‌های خاص که هم محل کاربری و هم راه‌های دسترسی لازم عیناً در قالب طرح‌های مصوب جامع و تفصیلی وهادی ترسیم شده یا ضوابط مربوط به آن‌ها تعیین شده باشد.

تبصره ۱- تأسیسات لازم برای بهره‌برداری (کشت، داشت و برداشت) از زمین‌های کشاورزی و باغات و هم‌چنین خطوط پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری خطوط و لوله‌های آبرسانی، سیل بندها و سیل گیرها، از شمول بندهای فوق مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند. کمیسیون‌های ماده ۵ یا مراجع تصویب طرح‌های‌هادی حسب مورد و در صورت لزوم می‌توانند جاده‌های ارتباطی دیگری را نیز که از شهر به روستاها و یا نقاط دیگری از اطراف شهر منتهی می‌شوند مشمول این مقررات بنمایند که در این صورت حریم حفاظتی آن‌ها تا ۵۰ متر قابل تقلیل است هم‌چنین حریم حفاظتی جاده‌های بین شهری در مواردی که از روستا عبور می‌نمایند نیز چنانچه در قالب طرح‌های بهسازی یاهادی روستایی مورد طراحی قرار گیرد تا ۵۰ متر قابل تقلیل است.

۴. کلیه کارگاه‌ها و واحدهای صنعتی و صنفی و تجاری و خدماتی و نظایر آن موجود در دو طرف راه‌های موضوع این مصوبه می‌بایست به مجموعه‌های متمرکز جدید منتقل شوند.
شهرداری‌ها در مورد حریم موضوع ماده ۹۹ و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت در حد فاصل حریم شهرداری تا محدوده نهایی طرح‌های جامع وهادی موظفند، محل‌های مناسب برای انتقال اینگونه واحدها را با همکاری ادارات کل مسکن و شهرسازی استان‌ها براساس طرح‌های مصوب توسعه شهری تعیین و تسهیلات لازم را برای انتقال فراهم نمایند و وزارت مسکن و شهرسازی با استفاده از امکانات سازمان زمین شهری و خصوصاً با استفاده از اراضی دولتی تحقق امر فوق را تسهیل خواهد کرد.
محل‌های قبلی براساس تصویب مراجع قانونی مقرر حسب مورد به فضاهای سبز و یا سایر کاربری‌های عمومی تبدیل و اعمال هرگونه کاربری خصوصی مغایر با آن ممنوع است.
۵. آن قسمت از حریم راه‌ها که در داخل محدوده‌های قانونی و حریم شهرها واقع می‌شود و اضافه بر عرض سواره و پیاده‌رو می‌باشد. به منظور کمک به پاکیزگی و زیبایی منظر ورودی شهرها و جلوگیری از باز کردن راه دسترسی برای ساخت و سازهای بعد از حریم راه توسط شهرداری‌ها در محدوده امکانات آن‌ها و با هماهنگی وزارت راه و ترابری برای درختکاری و ایجاد فضای سبز مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین از مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۳/۸

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۶۸/۳/۸ پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در ارتباط با رفع موانع شهرسازی و معماری در عبور و مرور، دسترسی به اماکن و فضاها و تجهیزات عمومی شهری به منظور تأمین امکان شرکت افراد دارای معلولیت‌های گوناگون جسمی در زندگی روزمره جامعه را به شرح زیر تصویب نمود:
۱. از این تاریخ در کلیه طرح‌های آتی و در دست تهیه شهرسازی، شهرک سازی و مجمتع‌های مسکونی و ساختمانی سراسر کشور اعم از این‌که توسط دستگاه‌های دولتی و وابسته به دولت و شهرداری‌ها و یا بخش خصوصی تهیه گردند، رعایت ضوابط موضوع فصل اول مجموعه پیوست که شامل ضوابط برنامه‌ریزی و طراحی برای تسهیل حرکت معلولین در سطح شهر می‌باشد الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح‌های توسعه شهری، شهرک‌سازی و مجتمع‌های ساختمانی و مسکونی موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت ضوابط مذکور را رعایت نمایند.
۲. به منظور رفع موانع شهری موجود لازم است که اصلاحات موضوع فصل دوم فوراً و تا قبل از تهیه و یا تجدید نظر در طرح‌های توسعه شهری به منظور نزدیک‌تر کردن شرایط موجود به استاندارد توسط مراجع مسئول عمران شهری با توجه به اولویت هریک به اجرا درآید.

۳. رعایت ضوابط فصل سوم در طراحی کلیه ساختمان‌های موضوع فصل مذکور برای تهیه کنندگان طرح‌های فوق‌الذکر الزامی است و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت ساختمانی موظف به اجرای صحیح و دقیق آن هستند.

کلیه ساختمان‌های عمومی موضوع این آیین نامه بخصوص ادارات دولتی موجود باید تدریجاً با شرایط این آیین‌نامه تطبیق داده شوند. تشخیص میزان تطبیق این ضوابط و زمان لازم برای اعمال آن به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان سازمان بهزیستی، بنیاد جانبازان و وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است تضمین قانونی اعمال این ضوابط را از مراجع ذیربط کسب نماید.

۴. اعمال ضوابط و مقررات فصل چهارم فعلاً اختیاری بوده ولی برحسب تشخیص کمیسیون موضوع بند ۳ و با استفاده از تضمین قانونی که کسب خواهد شد الزام آور خواهد گردید.

۵. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است حداکثر هر ۵ سال یکبار با جلب نظر سازمان بهزیستی و بنیاد جانبازان ضوابط و مقررات موضوع این مصوبه را مورد بازنگری و تطبیق با شرایط و امکانات جدید قرار داده و برای تصویب به شورای‌عالی شهرسازی و معماری پیشنهاد نماید.

لزوم مطابقت کلیه طرح‌های آماده‌سازی با طرح‌های جامع و تفصیلی وهادی مصوب مورخ ۱۳۶۸/۵/۲ (بند ب)

شورای‌عالی شهرسازی و معماری مقرر نمود که از این تاریخ تا اطلاع بعدی، کلیه طرح‌های آماده سازی بایستی کاملاً با طرح‌های جامع و تفصیلی وهادی مطابقت کامل داشته باشد و هرگونه مغایرت نسبت به کاربری‌ها و محدوده مصوب توسعه مغایرت اساسی محسوب شده و تصویب آن در اختیار شورای‌عالی شهرسازی و معماری است. در مورد شهرهای فاقد طرح مصوب توسعه شهری نیز بایستی مکان و وسعت آماده‌سازی به تأیید شورای‌عالی شهرسازی و معماری برسد.

مکانیابی طرح‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی برنامه ۵ ساله اول مصوب مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۱۱ (بند ۳ قسمت ب)

روش مکانیابی طرح‌های توسعه اقتصادی- اجتماعی برنامه پنج ساله (۷۲-۶۸) با سرعت کافی به نحوی که قبل از شروع سرمایه‌گذاری‌های مربوطه به تصمیم‌گیری برسد در شورای‌عالی شهرسازی و معماری تعیین شود.

منظور کردن دوره ۱۰ ساله طرح‌های جامع از تاریخ تصویب - مصوب ۱۳۶۸/۱۰/۱۸ (بند ۴-الف)

در کلیه طرح‌هایی که پس از این بررسی و تصویب می‌شود اولاً، دوره ده ساله از تاریخ تصویب منظور گردد، ثانیاً، توسعه بلندمدت بیست ساله از حیث مسائل جمعیتی و محدودیت‌ها و امکانات توسعه بطور کلی مورد بررسی قرار گیرد.

لزوم حفظ حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب - مصوب مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۱۸ (بند ۴-ب)

با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب به لحاظ مشکل بو و سایر عوامل زیست محیطی، اولاً، در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه خانه‌ها کلیه مسائل فنی و زیست محیطی رعایت گردد و ثانیاً کلیه دستگاه‌های ذیربط موظفند از هرگونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه‌خانه جلوگیری نمایند، ضمناً لازم است توسط مسئولین مربوطه کمربند درختکاری در اطراف تصفیه خانه‌ها ایجاد شود.

ضوابط مکان‌یابی شهرهای جدید - مصوب مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۲۵ (پیوست بند ۲)

«بر پایه ماده ۷ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی در مورد تعیین محل شهر و شهرک غیرروستایی اصول کلی مکانیابی شهرهای جدید به منظور جلوگیری از رشد شهرهای بزرگ و هم‌چنین رفع نیاز اسکان در مراکز جدید توسعه اشتغال بر پایه امکانات و قابلیت‌های موجود کشور در زمینه کشاورزی، صنعت و معدن، فرهنگ و آموزش به شرح زیر در تاریخ ۶۸/۱۰/۲۵ در شورایعالی شهرسازی و معماری تصویب شد:

۱. محاسبه میزان افزایش جمعیت شهر اصلی در ۲۰ سال آینده (برآورد تقریبی)

۲. تعیین مقدار جمعیتی که باید سعی شود به شهر یا شهرهای جدید منتقل گردد.

۳. بررسی امکانات دسترسی به اشتغال در شهر یا شهرهای جدید

۴. ضوابط مکانیابی بهینه:

الف. حفظ زمین‌های کشاورزی و همچنین زمین‌هایی که از حیث نوع خاک، شیب و وجود آب، مستعد کشاورزی باشد.

ب. حداکثر استفاده از اراضی دولتی

ج. فاصله کافی از شهر اصلی که مانع اتصال شهر جدید به آن بشود.

د. تأمین آب مورد نیاز بر پایه جمعیت

هـ. مناسب بودن شکل (ناهمواری‌ها) و ابعاد و مسائل تکتونیکی (زمین ساختاری) بطور کلی
و. شرایط مناسب آب و هوایی و زیست محیطی و مسائل آب‌های زیرزمینی و دفع آب‌های سطحی به‌طور کلی
ز. رعایت ملاحظات امنیتی، سیاسی و نظامی
۵. بررسی صرفه‌های اقتصادی– اجرایی تأسیس شهر جدید حسب شاخص‌ها و توجیهات فنی و اقتصادی نسبت به مفاد برنامه پنجساله توسعه اقتصادی – اجتماعی – فرهنگی جمهوری اسلامی ایران
۶. در صورتی که طرح جامع شهر اصلی تحت بررسی می‌باشد، بررسی مربوط به احداث شهر جدید به پس از تصویب مطالعات مربوط به طرح جامع شهر اصلی موکول گردد.
۷. طرح جامع شهر جدید به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری خواهد رسید.
۸. شهر جدید از زمان شروع تا قبل از شهر شدن تابع مقررات مربوط به شهرک بوده و پس از شهر شدن تابع مقررات طرح‌های جامع شهری خواهد بود.

طراحی مسیر مخصوص عبور دوچرخه در شهرهای بالای ۵۰هزار نفر جمعیت مصوب مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۲۵ (بند ۳)

در کلیه شهرهای بالای ۵۰ هزار نفر جمعیت، مسیر مخصوص عبور دوچرخه مورد طراحی قرار گیرد.

ابلاغ مصوبات مربوط به مناطق خارج از محدوده توسعه شهرها به دستگاههای اجرایی (بند ب) مورخ ۱۳۶۸/۱۱/۲

شورا مقرر نمود که کلیه طرح‌ریزی‌ها و ضوابط مربوط به مناطق خارج از محدوده توسعه شهرها برای اجرا به دستگاه‌های اجرایی ذیربط ابلاغ شود.

نحوه تصویب طرح‌های جامع شهرهای زیر ۲۰۰ هزار نفر از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۶/۱۲

نحوه تصویب طرح جامع شهرهای زیر ۲۰۰ هزار نفر براساس سرشماری سال ۱۳۶۵ در شورای شهرسازی استان‌ها موضوع مصوبه ۱۳۵۷/۲/۱۸ هیأت وزیران در شورایعالی شهرسازی و معماری مورد بررسی واقع و تصمیمات زیر اتخاذ گردید:
۱. گزارش هریک از طرح‌های مصوب شورای استان حداکثر ظرف مدت یکماه از تاریخ تصویب توسط دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری به شورای‌عالی شهرسازی و معماری ارائه گردد.

۲. موارد استثنایی که لازم است در شورای‌عالی شهرسازی و معماری بررسی و تصویب شود، قبلاً در شورای‌عالی شهرسازی و معماری تعیین خواهد شد.
۳. نماینده وزارت دفاع در شورای شهرسازی استان توسط وزیر دفاع تعیین خواهد شد.
۴. در موارد خاص که شورای شهرسازی استان بررسی و تصویب طرح بعضی از شهرها را به دلایل خاص از شورای‌عالی درخواست نماید طرح در شورای‌عالی مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

ضوابط و مقررات نمای شهری- مصوب مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸

۱. کلیه سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است، اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی، نمای شهری محسوب شده، لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب، زیبا و هماهنگ نماسازی شود.
۲. صدور گواهی پایان کار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.
۳. در کلیه شهرهای دارای طرح جامع و تفصیلی وهادی و شهرک‌سازی لازم است ظرف ۶ ماه از این تاریخ ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ تهیه شده و به تصویب مراجع تصویب‌کننده طرح‌ها برسد. همراه طرح‌های جامع و تفصیلی وهادی و شهرک‌سازی که بعد از تاریخ این مصوبه تهیه و به تصویب خواهد رسید، ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ نیز باید به تصویب برسد.
۴. اصول کلی ضوابط و مقررات نمای شهری ظرف یک ماه مشترکاً توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.
۵. تا زمان تهیه ضوابط و مشخصات موضوع بند ۳ شهرداری‌ها با هماهنگی وزارت کشور در نحوه صدور گواهی پایان کار اقدام خواهند نمود.
۶. مهندسین مشاور و دارندگان پروانه اشتغال به کار مهندسی موظفند در تهیه و اجرا و نظارت بر طرح‌های ساختمانی نماسازی کامل کلیه سطوح نمایان را رعایت کنند.

ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳

ضوابط و مقررات مربوط به سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات خدمات عمومی که صاحبان اراضی اعم از دولتی و غیردولتی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده خدماتی شهر و کسب اجازه قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی پس از رعایت مقررات قانون زمین شهری باید واگذار نمایند به شرح زیر است:

۱. نسبت به مازاد بر هزار مترمربع از هر قطعه زمین در شهرهایی که طبق آخرین سرشماری کمتر از ۲۰۰ هزارنفر جمعیت داشته‌اند، ۵۰ درصد و در سایر شهرها غیر از تهران ۵۵ درصد و در تهران ۷۰ درصد آن به معابر و تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی و ۲۰ درصد موضوع تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۲۹ آبان ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی* تعلق می‌گیرد.

تبصره ۱- در صورتی که کاربری‌های عمومی و خدماتی که طبق طرح‌های توسعه شهری برای قطعات مزبور معین شده، بیش از سهم مقرر در این بند باشد مقدار اضافی در مقابل زمین معوض معادل که دارای کاربری خصوصی (مسکونی، تجاری، صنعتی) باشد واگذار خواهد شد.

تبصره ۲- بدیهی است معابر حاصل از تفکیک قطعات کمتر از ۱۰۰۰ متر نیز متعلق به شهرداری است. (مطابق دادنامه شماره ۳۴۶ مورخ ۱۳۸۰/۱۰/۲۳ این بند حذف شده است.)

۲. مساحت و محل اراضی مربوط به تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی مطابق طرح‌های هادی و جامع و تفصیلی تعیین می‌شود و غیر از آنچه که متعلق به شهرداری است و به او واگذار می‌شود بقیه طبق قانون زمین شهری در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد که طبق کاربری‌های مصوب به دستگاه‌های بهره‌بردار تحویل دهد.

تبصره ۱- از کل ذخیره اراضی حاصل از اجرای این مصوبه برای معوض فضاهای خدماتی ۷۰٪ متعلق به شهرداری و ۳۰٪ متعلق به دولت است.

تبصره ۲- وصول مازاد بر آنچه که در این مصوبه مقرر گردید مجاز نمی‌باشد.

۳. واگذاری اراضی دارای کاربری مسکونی و تجاری و صنعتی (خصوصی) که در اجرای این ضوابط و مقررات در اختیار شهرداری و دولت قرار گرفته جز به‌عنوان معوض تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی ممنوع است.

۴. تعیین اولویت در استفاده از اراضی معوض برای تأمین فضاهای عمومی و خدماتی به عهده کمیسیون موضوع آیین‌نامه اجرایی تبصره ۱۰ قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران است.

بررسی مصوبات قبلی کمیسیون‌های ماده ۵- از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۱۷

شورای‌عالی شهرسازی و معماری در جلسه ۱۳۶۹/۱۰/۱۷ مقرر نمود که واحد شهرسازی و معماری، مصوبات قبلی کمیسیون‌های ماده ۵ را از لحاظ عدم مغایرت با مصوبات شورای‌عالی و تطبیق با حدود

* متن کامل این قانون در انتهای همین مجموعه آمده است.

اختیارات قانونی کمیسیون‌های ماده ۵ بررسی نموده و نتایج را برای اتخاذ تصمیم درباره لغو مغایرت‌ها تا ابتدای سال ۱۳۷۰ در شورای‌عالی مطرح نماید و منبعد نیز هر سه ماه یک بار گزارشی از کلیه مصوبات کمیسیون‌های ماده ۵ را در این راستا جهت بررسی مغایرت‌ها در شورای‌عالی مطرح نماید.

ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلند مرتبه‌سازی از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۲۴

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۶۹/۱۰/۲۴ به منظور نیل به اهداف:

- استفاده بیشتر و بهتر از سطح زمین در شهرها برای اسکان جمعیت
- تأمین فضای باز و محیط زیست بهتر:

و در هماهنگی با مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۷/۱ شورای اقتصاد در خصوص تقلیل سطح زیربنای واحدهای مسکونی با تأکید بر خط مشی‌های کلی:

- تشویق بلند مرتبه‌سازی
- تطبیق الگوی تفکیک با مقتضیات بلندمرتبه‌سازی
- تشویق به تجمیع قطعات در مناطق نوسازی
- استفاده از ظرفیت‌های افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی
- انبوه‌سازی و به‌کارگیری روش‌های صنعتی در ساختمان‌سازی

تصویب نمود که کمیسیون‌های ماده ۵ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری موظفند طرح‌های تفصیلی و ضوابط و مقررات اجرایی آنها را در کلیه شهرهایی که طبق سرشماری ۱۳۶۵ بیش از ۲۰۰هزار نفر جمعیت داشته‌اند با رعایت موارد زیر اصلاح نمایند:

۱. نظام شبکه ارتباطی و اساس طرح جامع حفظ گردد و چنانچه تغییرات اساسی باشد، تصویب آن به عهده شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۲. تعیین مناطق مسکونی و مختلط مسکونی با تراکم بالا برای بلندمرتبه‌سازی و حداقل ۴ طبقه غیر از زیرزمین در اراضی ساخته نشده

۳. تعیین مناطق مسکونی و مختلط مسکونی برای بلندمرتبه‌سازی تشویقی (حداقل ۴ طبقه غیر از زیرزمین) در مناطق نوسازی محلات فرسوده و قدیمی و قطعات کوچک ساخته نشده، برای استفاده از افزایش تراکم تشویقی لازم است قطعات کوچک در حد مساحت لازم برای بلندمرتبه‌سازی تجمیع شوند.

۴.تعیین مناطق مسکونی ۱ یا ۲ خانواری با حداکثر ارتفاع ۲ طبقه غیر از زیرزمین

۵. تعیین حداکثر سطح اشغال در مناطق بلندمرتبه‌سازی

۶. تعیین ضوابط تفکیک و تراکم ساختمان در مناطق بلندمرتبه‌سازی با رعایت حداقل ۱۰۰۰ مترمربع مساحت و مقررات تشویقی افزایش تراکم در مقابل افزایش سطح قطعات و کاهش سطح اشغال

۷. تعیین ضوابط تفکیک و تراکم ساختمانی در مناطق ۱ و ۲ خانواری
۸. تعیین ضوابط مربوط به فاصله ساختمان‌ها از معبر مجاور اضلاع زمین به منظور تأمین تهویه، نور و آفتاب کافی بر حسب شرایط اقلیمی و جلوگیری از اشراف
۹. تعیین ضوابط حداقل عرض زمین و تناسب لازم بین عرض و عمق
۱۰. تعیین ضوابط مربوط به پارکینگ
۱۱. اجرای این ضوابط و مقررات در شهرهایی که طبق سرشماری ۱۳۶۵ کمتر از ۲۰۰هزار نفر جمعیت داشته‌اند اجباری نمی‌باشد. پیشنهادات مربوط به اجرای این مصوبه در شهرهای مزبور پس از بررسی و پیشنهاد کمیسیون ماده ۵ که لازم است تا آخر خرداد ۱۳۷۰ به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال گردد، در شورای‌عالی مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت و تا آن زمان هر گونه تغییری در ضوابط تفکیک و تراکم ساختمان طرح‌های مصوب ممنوع است مگر با تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری.
۱۲. افزایش تراکم متوسط جمعیتی شهر ناشی از افزایش تراکم ساختمان حداکثر تا میزان ۲۵٪ نسبت به طرح جامع تصویب شده بیشتر نباشد.
۱۳. گزارش توجیهی افزایش تراکم موضوع بند ۱۲ و مشتمل بر اثرات آن بر روی سرانه‌ها، توزیع فضاهای خدماتی و شبکه عبور و مرور و تأسیسات آب و برق که قبلاً در کمیسیون ماده ۵ با دعوت از نماینده وزارت نیرو و سازمان‌های برنامه و بودجه و محیط زیست مورد بررسی قرار گرفته است برای تصویب به شورای‌عالی شهرسازی و معماری ارسال گردد.
۱۴. هر گونه تغییرات دیگری در ضوابط و مقررات تفکیک و تراکم ساختمانی که منجر به افزایش تراکم جمعیتی شهر شود بدون تصویب شورای‌عالی شهرسازی ممنوع است.

لزوم تهیه تراز مالی- فیزیکی اجرای توسعه و عمران پیشنهادی طرح‌های جامع وهادی در طول دوره طرح‌ها-از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۲/۱۳

شورای‌عالی شهرسازی و معماری در تاریخ ۶۹/۱۲/۱۳ تصویب نمود که علاوه بر نقشه طرح‌های جامع وهادی و ضوابط و مقررات اجرایی طرح که الگوی آن به تصویب شورای‌عالی خواهد رسید، لازم است تراز مالی ـ فیزیکی اجرای توسعه و عمران پیشنهادی طرح‌های جامع وهادی در طول دوره طرح و در مقاطع پنج ساله و مقاطع یک ساله سه سال اول طرح در قالب فهرست پروژه‌های مختلف تأسیسات و تجهیزات و خدمات شهری و با برآورد منابع مالی مختلف شهرداری، دولتی و مؤسسات عام‌المنفعه و خصوصی و منابع بانکی و تعیین سهم هر یک و تعیین اولویت‌ها در صورتی که اجرای کامل پروژه‌ها به دلیل کمبود منابع مالی امکان‌پذیر نباشد، همراه با طرح‌های جامع وهادی به تصویب برسد.

وزارت مسکن و شهرسازی با هماهنگی وزارت کشور، الگوی تدوین تراز مالی ـ فیزیکی را تهیه و به تصویب شورای‌عالی خواهد رسانید.

ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع وهادی- مصوب مورخ ۱۳۷۰/۲/۹

۱. پیرو مصوبه ۱۳۶۹/۱۲/۱۳ شورای‌عالی، ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع وهادی سندی است که به عنوان جزیی از طرح‌های مزبور به تصویب می‌رسد و دو سند دیگر یعنی نقشه‌ها و تراز مالی ـ فیزیکی را تکمیل می‌نماید.

۲. ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع وهادی مجموعه‌ای است که در آن، منطقه‌بندی ضوابط و مقررات اجرایی شهر و محدوده استحفاظی، مقررات اجرایی مربوط به نوع استفاده از زمین (شامل استفاده‌های مجاز، مشروط، ممنوع) نحوه تفکیک آن و کیفیت احداث ساختمان در آن، مسائل هم‌جواری مشخصات مسیرهای عبور و مرور سواره و پیاده، حریم‌ها و غیره ... تعیین می‌گردد.

۳. شهرداری‌ها موظفند ضوابط و مقررات اجرایی را همراه با نقشه منطقه‌بندی به تعداد کافی چاپ و منتشر کرده در اختیار مردم شهر قرار دهند.

۴. وزارت مسکن و شهرسازی ظرف ۶ ماه «راهنمای ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع وهادی» را که حتی الامکان مشتمل بر تعریف کلیه منطقه‌بندی‌های قابل پیش‌بینی در شهرهای مختلف کشور و یا به صورت کلی برای هر یک از مناطق کشور باشد و ضوابط مربوط به هر یک از مناطق را تهیه کرده، به تصویب شورای‌عالی خواهد رساند.

۵. ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع وهادی از این تاریخ باید مطابق الگوی پیوست این مصوبه تهیه شود.

۶. وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع مصوب قبلی را نیز طبق راهنمای موضوع بند ۴ اصلاح و تکمیل نموده به تصویب نهایی شورای‌عالی برساند.

الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی – مصوب۱۳۷۰/۲/۱۶
پیوست مصوبه مورخ ۷۰/۲/۹
(اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۷۰/۶/۴)

۱. تعاریف

تا زمان تهیه و تصویب «راهنمای ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع وهادی» که تعاریف مربوط به واژه‌ها و اصطلاحات لازم در آن ارایه خواهد گردید، در این بخش باید کلیه واژه‌ها و اصلاحاتی که در

متن مجموعه ضوابط و مقررات اجرایی به‌کار رفته و از لحاظ تعیین تکلیف برای استفاده‌کنندگان دارای معنای خاص و دقیقی است تعریف شود و حتی‌المقدور کوشش شود که از همان واژه‌ها و اصطلاحات رایج بین مردم استفاده گردد.

۲. منطقه‌بندی

۱.۲ تعیین مناطق اصلی (مسکونی، صنعتی، تجاری، تاریخی، فرهنگی، استحفاظی و یا هر منطقه دیگری که با توجه به شرایط خاص محلی تشخیص داده شده و تعریف شود، مثل مناطق ساحلی، منطقه دیپلماتیک و غیره ...).

۲.۲ تعیین اجزاء مناطق اصلی:

الف) مناطق مسکونی به تعدادی منطقه فرعی تقسیم می‌گردد که بر حسب انواع ساختمان‌های مسکونی مجاز از لحاظ تراکم جمعیتی، میزان مساحت و ارتفاع بنا و وسعت فضاهای باز و طرز ترکیب و قرارگیری آنها در کنار یکدیگر به طور مشخص تعریف می‌شود. مناطق فرعی دیگری که علاوه بر شرایط مزبور استفاده‌های دیگر مثل تجاری و صنعتی نیز در داخل آنها اجازه داده می‌شود به مناطق فرعی فوق‌الذکر اضافه می‌شوند.

ب) استفاده‌های تجاری و بازرگانی باید به دستجات مختلف بر اساس نوع مغازه و محل‌های کار و کسب و بر اساس نوع و شکل معاملات مثل خرده و عمده‌فروشی یا بر اساس صنوف مختلف و نظایر آن تقسیم گردد و لازم است که فضاهای عمده مورد نیاز از قبیل بازارهای روز، فضای باز عمومی برای فروش اتومبیل یا مصالح ساختمانی و نظایر آن نیز در این تقسیم‌بندی‌ها ملحوظ و تعیین شود.

ج) مناطق صنعتی باید به بخش‌های مختلف براساس نوع صنایع، (هم‌گروه، خدماتی، تعمیراتی، بدون آلودگی و...) و بر مبنای میزان مجاز آلودگی هوا، لرزش صدا، فاضلاب و مواد زائد یا سایر عوامل تقسیم‌بندی شوند.

د) منطقه استحفاظی شهر باید به حوزه‌های استفاده مجاز در منطقه مذکور از قبیل منطقه کشاورزی و باغات، منطقه توسعه روستایی، منطقه کاربری‌های ویژه شهری که به طور معمول در محدوده استحفاظی پیش‌بینی می‌شوند، منطقه کارگاه‌ها، انبارها و ... تقسیم شوند.

۳. ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در هر منطقه (به تفکیک اجزاء هر منطقه)

۳-۱ موارد استفاده از زمین:

۳- ۱-۱ مجاز

۳-۱-۲- مشروط که نیاز به کسب مجوزهای خاص از مراجع معین دارد.

۳-۱-۳ ممنوع

۳-۲ ضوابط مربوط به تفکیک زمین:
۳-۲-۱- حداقل اندازه قطعات
۳-۲-۲- ابعاد و تناسب قطعات
۳-۲-۳- نحوه‌ی دسترسی‌ها
۳-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان:
۳-۳-۱- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)
۳-۳-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین
۳-۳-۳- حداکثر ارتفاع ساختمان
۳-۳-۴- حداقل ابعاد حیاط
۳-۳-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف
۳-۳-۶- حداقل تعداد پارکینگ
۳-۳-۷- سایر فضاهای باز (مثل پاسیوها و نورگیرها)
۳-۳-۸- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی
۳-۳-۹- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمان‌ها به حیاط‌ها و حیاط خلوت‌ها
۳-۳-۱۰- مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام
۳-۳-۱۱- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی
۴- مقررات مشترک (مورد عمل در تمام یا بعضی از مناطق):
۴-۱- تفسیر مرزهای مناطق
۴-۲- قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ (کاربری‌هایی که به موجب مقررات قبلی قانونی بوده ولی با این مجموعه ضوابط هماهنگی ندارد):
۴-۲-۱- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی و نحوه ساختمان در آن‌ها
۴-۲-۲- ساختمان‌هایی که از قبل آغاز شده‌اند.
۴-۲-۳- شرایط ادامه کار کاربری‌های ناهماهنگ و محدودیت‌های مربوط به آن
۴-۳- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی
۴-۴- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها، دیوارها و ...
۴-۵- موارد استثنایی در مورد محدودیت‌های حیاط، میزان عقب‌نشینی و محدودیت‌های ارتفاع (مثلاً برای کاربری‌های خاص که در منطقه مجاز تشخیص داده شده‌اند همراه با ضوابط جدید هریک)
۴-۶- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز کاربری‌های مختلف
۴-۷- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان‌های عمومی پر تردد

۴-۸- ضوابط مربوط به احداث پارکینگ‌های مشترک و عمومی
۴-۹- ضوابط مربوط به پارکینگ‌های عمومی چند طبقه
۴-۱۰- مساحت پارکینگ
۴-۱۱- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی
۴-۱۱-۱- استفاده‌های مجاز
۴-۱۱-۲- میزان محدودیت احداث ساختمان
۴-۱۱-۳- تأسیسات و تجهیزات لازم و ضوابط مربوط به آن‌ها
۴-۱۱-۴- ضوابط مربوط به سازه‌های موقت
۴-۱۱-۵- مقررات مربوط به ساختمان‌های مجاور نسبت به فضاهای باز همگانی
۴-۱۲- ضوابط و مقررات بازشوها بطرف معابر، پارک‌ها و میادین عمومی و املاک مجاور
۴-۱۳- ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ)
۴-۱۴- طبقه‌بندی راه‌ها و دسترسی‌ها و تعریف و ارائه ضوابط زیر برای هریک از معابر طبقه‌بندی شده فوق:
۴-۱۴-۱- نوع تقاطع
۴-۱۴-۲- تعداد خطوط عبوری
۴-۱۴-۳- ضوابط مربوط به احداث خطوط عبور دوچرخه (در صورت شمول)
۴-۱۴-۴- حداقل عرض سواره‌رو
۴-۱۴-۵- حداقل عرض پیاده‌رو (به تفکیک مناطق)
۴-۱۴-۶- حداقل فاصله بین تقاطع‌ها
۴-۱۴-۷- حداقل عرض نسبت به طول معبر با توجه به عملکرد
۴-۱۴-۸- حداکثر شیب
۴-۱۴-۹- عرض حریم معبر
۴-۱۴-۱۰- پارکینگ حاشیه‌ای
۴-۱۴-۱۱- دور برگردان (در صورت نیاز) و مقررات مربوط به آن
۴-۱۴-۱۲- مقررات مربوط به امکان ارتباط طرفین معبر از طریق ایجاد پل سرپوشیده و ساختمان‌های عمومی و نظایر آن و ضوابط لازم در این زمینه
۴-۱۴-۱۳- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده
۴-۱۴-۱۴- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی
۴-۱۴-۱۵- پیشامدگی‌های مجاز در گذرها و مقررات مربوط به آن‌ها

۴-۱۵- حریم‌های قانونی و ضوابط آنها: این ضوابط ممکن است باعث ممنوعیت و محدودیت تمام یا بعضی از فعالیت‌های مربوط به استفاده و بهره‌برداری از زمین باشد.

۴-۱۵-۱- حریم‌هایی که رعایت به عهده ایجاد کنندگان ساختمان و تأسیسات داخل آن حریم است:

۴-۱۵-۱-۱- حریم تأسیسات و منابع مولد رادیواکتیویته

۴-۱۵-۱-۲- ضوابط مربوط به ساختمان‌ها و تأسیساتی که دارای حریم امنیتی هستند.

۴-۱۵-۱-۳- حریم صنایع مزاحم و آلوده‌کننده

۴-۱۵-۱-۴- سایر حریم‌هایی که رعایت آن‌ها در ایجاد ساختمان‌های خاص الزامی است.

۴-۱۵-۲- حریم‌هایی که رعایت آن بعهده استفاده‌کنندگان از زمین و ساختمان در خارج از حریم است.

۴-۱۵-۲-۱- حریم فضای سبز اتوبان‌ها و بزرگراه‌ها

۴-۱۵-۲-۲- حریم سبز معابر درجه ۱ و ۲

۴-۱۵-۲-۳- حریم حفاظتی یا محدودیت احداث ساختمان در اطراف جاده‌های بین شهری و کمربندی‌های داخل محدوده استحفاظی و راه‌آهن

۴-۱۵-۲-۴- حریم رودخانه‌ها و انهار و قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب

۴-۱۵-۲-۵- حریم خطوط فشار قوی

۴-۱۵-۲-۶- حریم خطوط انتقال گاز

۴-۱۵-۲-۷- حریم دریا (در صورت لزوم)

۴-۱۵-۲-۸- حریم مسیل‌ها و تالاب‌ها و ...

۴-۱۵-۲-۹- حریم فرودگاه

۴-۱۵-۲-۱۰- حریم خطوط و تصفیه خانه‌های فاضلاب

۴-۱۵-۲-۱۱- حریم آثار تاریخی و بناهای با ارزش

۴-۱۵-۲-۱۲- حریم کوه‌های آتشفشان

۴-۱۵-۲-۱۳- کلیه حریم‌هایی که قانوناً تعیین گردیده‌اند و جهت تصمیم‌گیری مراجع مربوطه در نحوه استفاده از اراضی و صدور پروانه ساختمان و تفکیک اراضی لازم است.

۴-۱۶- ضوابط اجرایی در مورد کاربری‌هایی که تولید صدا، ارتعاش، لرزش، دود و سایر آلودگی‌های هوا، بو، رادیواکتیویته و ضایعات مایع و جامد و یا روشنایی زننده می‌نمایند.

۴-۱۷- ضوابط و مقررات خاص فنی که باید در مناطق مختلف به دلیل مسائل خاص زمین‌شناسی ساختمانی و سطح آب‌های زیرسطحی و نظایر آن در صدور پروانه ساختمان سازی رعایت گردد.

۴-۱۸- ضوابط و مقررات خاص برای بخش‌هایی از شهر که در آنها گسل یا عوارض زمین‌شناسی وجود دارد.

۵- سایر مقررات و ضوابط لازم در ارتباط با شرایط و مقتضیات خاص محلی از قبیل تعیین جهات مناسب برای قطعه‌بندی زمین و استقرار ساختمان‌ها و معابر و دسترسی‌ها.

مشخصات پهنه‌بندی اقلیمی ایران و روش‌های کلی طراحی در مسکن، ساختمان و شهرسازی مصوب ۱۳۷۰/۳/۱۳

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۱۳۷۰/۳/۱۳ مطالعات پهنه‌بندی اقلیمی ایران را که توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی تهیه شده و نتایج آن در قالب نقشه پهنه‌بندی اقلیمی و جدول‌های مربوط به حدود تقریبی درصد سالانه نیازهای حرارتی ساختمان و روش‌های کلی برای نیل به اهداف عمده طراحی اقلیمی در مسکن، ساختمان و شهرسازی تنظیم گردیده مورد بررسی قرار داده، ضمن تأیید ارزش و اعتبار این مطالعات کاربرد نتایج آن را به شرح زیر اعلام نمود:

۱- در کلیه مطالعات شهرسازی و معماری و ساختمان، درصد سالانه نیازهای حرارتی ساختمان و روش‌های پیشنهادی برای دستیابی به اهداف عمده طراحی اقلیمی موضوع این مصوبه مورد توجه کامل تهیه کنندگان و تصویب کنندگان طرح‌ها قرار گیرد.

۲- در کلیه طرح‌های جامع و تفصیلی وهادی و آماده سازی که منبعد تهیه می‌شود، پهنه بندی و مشخصات اقلیمی و روش‌های کلی طراحی موضوع این مصوبه می‌تواند جایگزین مطالعات عمومی مربوط به اقلیم و آب و هوا گردد. تهیه کنندگان طرحها برای کسب اطلاعات بیشتر می‌توانند از گزارش پایه این مطالعات شامل آمار و اطلاعات آب و هوایی و بررسی وضعیت حرارتی استفاده نمایند. بدیهی است در صورتیکه مطالعات محلی و تفصیلی اقلیمی مورد نیاز باشد طبق شرح خدمات خاص انجام خواهد شد.

ضوابط نحوه استفاده از زمینهای واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر، مصوب ۱۳۷۰/۵/۷ (اصلاح شده براساس مصوبات مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۹ و ۱۳۷۱/۹/۲۳)

با توجه به نتایج مطالعات انجام شده توسط وزارت نیرو در مورد تغییرات سطح آب دریای خزر، ضمن تاکید بر اهمیت و ارزش اراضی ساحلی و لزوم استفاده از آخرین دستاوردهای علمی و تکنولوژی پیشرفته برای حداکثر بهره‌وری از زمین‌های ساحلی و جلوگیری از خطر و خسارات بالا آمدن آب دریا:

الف) کمیته‌ای به ریاست معاون وزارت نیرو و عضویت معاونین (نمایندگان اعضای شورایعالی) وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور، کشاورزی، جهادسازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست مطالعات همه جانبه در زمینه بالا آمدن آب دریا و اثرات آن بر اراضی و مستحدثاتساحلی و روش‌های مقابله

با آن و همچنین برنامه ادامه مستمر این مطالعات را تا آخر سال ۱۳۷۰ انجام داده و نتایج آن را به شورای‌عالی گزارش نماید.

ب) وزارت مسکن و شهرسازی طرح جامع اسکان جمعیت در مناطق ساحلی دریای خزر را بر پایه مطالعات طرح منطقه‌ای به منظور تأمین اراضی کافی همراه با ضوابط خاص احداث ساختمان در آنها، تا آخر سال ۱۳۷۱ تهیه و به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری برساند.

ج) وزارت مسکن و شهرسازی ضمن تهیه طرح جامع اسکان جمعیت در مناطق ساحلی دریای خزر، با استفاده از آخرین مطالعات ضوابط و مقررات دائمی استفاده از زمین‌های واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر را قبل از پایان سال ۱۳۷۱ برای بررسی شورای‌عالی تهیه نماید و تا آن تاریخ ضوابط و مقررات ذیل لازم الاجرا است:

۱- از تاریخ این اصلاحیه احداث هر نوع ساختمان غیر از سازه‌های سبک و موقت برای استفاده فصلی از دریا و نظایر آن در تمام اراضی ساحلی دریای خزر بدون رعایت تراز حداقل ۲۴- برای معابر و محوطه‌ها و احداث کلیه ساختمان‌های امدادی، درمانی، ادارات اصلی شهر و منطقه، تأسیسات آب و برق و مخابرات و همچنین هرگونه تأسیسات و تجهیزات و ساختمان‌های خدماتی که توقف و تعطیل کار و خدمات آنها برای شهر قابل تحمل نبوده و امکان جایگزینی سریع آن‌ها در صورت محاصره شدن در آب نباشد، در زیر تراز (۲۲-) ممنوع است.

فهرست کامل ساختمان‌های ممنوع در زیر تراز (۲۲-) مشترکاً توسط وزارتین مسکن و شهرسازی و کشور ظرف مدت یکماه تهیه و اعلام خواهد گردید.

تبصره: احداث پروژه‌های خاص مثل هتل و تأسیسات توریستی و مجموعه‌سازی‌ها با استفاده از سازه‌های مقاوم در برابر آب با رعایت تراز ۲۴- برای دسترسیها در اراضی زیر تراز ۲۴- مجاز است مشروط بر اینکه طرح شهرسازی آن‌ها حسب مورد به تصویب کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح‌هادی و یا مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت در خارج از محدوده حریم شهرها برسد.

۲- لازم است شهرداریها و مراجع مسئول خارج از محدوده و حریم شهرها با همکاری سازمان نقشه‌برداری کشور، ترازهای (۲۴-) و (۲۲-) را در روی زمین به تعداد کافی علامت گذاری کرده و برای تعیین رقوم دسترسی به ساختمان‌ها در صدور پروانه‌های ساختمانی، مفاد این مصوبه را رعایت کنند. وزارت مسکن و شهرسازی هزینه علامتگذاری داخل شهرها را پرداخت خواهد نمود.

۳- رعایت مفاد این مصوبه، در تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی وهادی شهری و روستایی الزامی است و در مورد طرح‌های جامع و تفصیلی وهادی شهری و روستایی قبلی با توجه به قرار گرفتن بخشی از شبکه ارتباطی و محوطه‌ها در خارج از تراز (۲۴-) و ضرورت جایگزینی آنها در بالای تراز (۲۴-) و

همچنین انتقال کاربری‌هایی که نباید زیر تراز (۲۲-) واقع شود به بالای تراز (۲۲-) اصلاحات لازم بایستی بعمل آمده و به تصویب مراجع ذیربط برسد.

تبصره- دستگاه‌های مسئول تهیه طرح‌های‌هادی روستایی تا آخر سال ۷۰ طرح‌های‌هادی روستاهای مشمول این مصوبه را تهیه خواهند نمود.

د- از آنجا که در کنار اجرای این مصوبه، اجرای هرچه سریعتر طرح ساحل سازی توسط وزارت نیرو نیز ضرورت دارد، از هیأت محترم دولت درخواست می‌شود در تأمین اعتبارات مطابق برنامه زمانبندی پیشنهاد شده توسط وزارت نیرو اقدام گردد.

فهرست ساختمان‌های ممنوع در زیر تراز ۲۲- اراضی ساحلی دریای خزر

براساس بند ۱ قسمت «ج» ضوابط نحوه استفاده از زمین‌های واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر که در تاریخ ۷۰/۵/۷ به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است، ساختمان‌های مشمول ممنوعیت احداث در زیر خط تراز ۲۲- به شرح زیر تعیین می‌شود:

۱- ساختمان‌های درمانی:

- بیمارستان‌ها
- درمانگاه‌هایی که خدمات آنها در مقیاس شهر است.

۲- ساختمان‌های آموزشی:

- دانشگاه‌ها
- مراکز آموزش حرفه‌ای
- هنرستانها
- دبیرستانها

۳- ساختمان‌های اداری:

الف. ادارات اصلی شهر از قبیل:

- مخابرات
- شهرداری
- فرمانداری
- حوزه‌های انتظامی
- ثبت اسناد و املاک
- ثبت احوال
- دادگاه‌ها و دادسراها

ب. ادارات و سازمان‌هایی که مرجع صدور اسناد و مدارک قانونی و نگهداری سوابق مربوط به آن هستند.
ج. شعب مرکزی بانک‌ها
۴- ساختمان‌های فرهنگی:[۱]
- سالن اجتماعات (سینما، تأتر، سخنرانی و نظایر آن)
- موزه‌ها
۵- تجهیزات شهری:
- مراکز آتش نشانی
- مراکز دفن زباله
- کشتارگاه
- غسالخانه
- گورستان
۶- تأسیسات شهری:
- تأسیسات تولید،انتقال و توزیع برق
- تأسیسات مخابراتی[۲]
- در مورد تأسیسات آب و فاضلاب به زیرنویس[۳] -[۴]مراجعه شود.
۷- حمل و نقل و انبارها:
- پایانه‌های مسافری
- فرودگاه
- ایستگاه راه‌آهن
- سردخانه
- سیلو
- انبارهای اصلی شهر

۱- در مورد تأسیسات جهانگردی و پذیرایی براساس تبصره ذیل بند ۱ قسمت «ج» مصوبه مورخ ۷۰/۵/۷ شورای‌عالی عمل خواهد گردید.

۲- در صورتی که به دلایل خاص فنی ایجاد تاسیسات در اراضی پست تر از خط تراز ۲۲- الزامی باشد تأسیسات مذکور باید با استفاده از سازه‌های مقاوم در برابر آب احداث گردند.

۳- تأسیسات آبرسانی باید به طرق مقتضی در برابر پیشروی آب دریا محافظت شوند.

۴- در مورد احداث شبکه فاضلاب و ایجاد تصفیه خانه و سایر تجهیزات اصلی مربوطه، خطوط تراز موضوع مصوبه ۷۰/۵/۷ شورای‌عالی باید رعایت شود.

ضوابط و نحوه تعیین عرض بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار طبیعی و مسیل‌های واقع در شهرها و حریم استحفاظی آن‌ها مصوب ۱۳۷۰/۵/۷ (اصلاح شده براساس مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۶/۴)

۱- وزارت نیرو حجم سیلاب رودخانه‌ها، انهار طبیعی و مسیل‌های واقع در شهرها و محدوده استحفاظی آنها را در دوره‌های تناوب ۲۰، ۲۵، ۵۰ و ۱۰۰ ساله در نقاط ورود به شهر تعیین و برای استفاده در مطالعات طرح‌های جامع و تفصیلی وهادی حسب درخواست در اختیار وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور قرار خواهد داد.

تبصره ۱- در مواردی که بدلیل اهمیت مسئله، بررسی دوره‌های تناوب دیگری نیز مورد نیاز باشد، وزارت نیرو، حجم سیلاب مربوطه را نیز اعلام خواهد نمود.

تبصره ۲- در صورتیکه در طرح‌های‌هادی، وزارت کشور علاوه بر نقطه ورودی، متقاضی تعیین دبی سیلاب و بستر طبیعی در نقاط مهم دیگری از رودخانه باشد، وزارت نیرو اعلام خواهد نمود.

۲- عرض بستر طبیعی و حریم و در موارد لازم روشهای تقلیل عرض بستر طبیعی با استفاده از سازه‌های مناسب روباز یا سرپوشیده برحسب دوره‌های تناوب مختلف در طرح‌های جامع و تفصیلی وهادی با تایید وزارت نیرو مشخص می‌گردد و ضوابط نحوه استفاده از زمین و احداث ساختمان، طبق شرح خدمات و روش انجام مطالعات که ظرف ۴ ماه از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد گردید، پیشنهاد خواهد شد.

۳- مراجع تصویب طرح‌های جامع و تفصیلی وهادی براساس مطالعات انجام شده موضوع بند ۲ عرض بستر و حریم و ضوابط استفاده از زمین و احداث ساختمان را تصویب خواهند نمود.

۴- اعمال ضوابط این مصوبه در طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی که بعد از این تاریخ تصویب شود لازم بوده و در سایر شهرها به ترتیب اولویتی که وزارت نیرو پیشنهاد نماید صورت خواهد گرفت و تا قبل از آن تاریخ ضوابطی که قبلاً از طرف وزارت نیرو اعلام شده به قوت خود باقی است.

ضوابط شهرسازی و ساختمانی در طول تهیه تا زمان تصویب طرح‌های‌هادی، جامع و تفصیلی مصوب ۱۳۷۰/۱۰/۹

۱- در مواردی که طرح هادی و یا جامع در دست تهیه می‌باشد تا زمان ابلاغ طرح مصوب ضوابط و مقررات طرح مصوب قبلی یا اگر شهر فاقد طرح باشد، ضوابط و مقررات قبلی مورد عمل شهرداریها ملاک عمل خواهد بود.

۲- مدت رسیدگی شوراهای شهرسازی استان نسبت به طرح‌های جامع شهری حداکثر یکماه تعیین می‌شود.

در صورتیکه شورای شهرسازی استان انجام تغییرات و اصلاحاتی را پیشنهاد نماید، زمان انجام آن را که نباید از یکماه بیشتر باشد تعیین خواهند نمود و در هر حال زمان رسیدگی و تغییرات و اصلاحات جمعاً نباید از دو ماه تجاوز نماید.

۳- در مواردی که براساس طرح جامع مصوب قبلی، طرح تفصیلی در دست تهیه می‌باشد، بجز در قسمت‌هایی که لازم است احتیاطاً تا قبل از تعیین موقعیت و مساحت دقیق زمین برای کاربری‌های عمومی و خدماتی و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور مورد حفاظت قرار گرفته و تفکیک و ساخت‌وساز در آنها اجازه داده نشود در بقیه قسمت‌ها، تفکیک زمین و احداث ساختمان طبق ضوابط و مقررات مصوب طرح جامع مجاز خواهد بود.

نقشه موضوع این بند که در مقیاس ۱:۲۰۰۰ یا ۱:۲۵۰۰ براساس دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی توسط تهیه کنندگان طرح تفصیلی تهیه و به همراه مدارک و نقشه‌های وضع موجود تحویل خواهد گردید، باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

دستورالعمل موضوع بند ۳ «ضوابط شهرسازی و ساختمانی در طول تهیه تا زمان تصویب طرح‌های‌هادی، جامع و تفصیلی» - مصوب ۱۳۷۰/۱۰/۹

نقشه حریم‌های احتیاطی یا زمین‌های ذخیره مربوط به معابر و کاربری‌های عمومی و خدماتی که باید توسط تهیه‌کنندگان طرح تفصیلی به همراه مدارک و نقشه‌های وضع موجود در مقیاس ۱:۲۰۰۰ یا ۱:۲۵۰۰ تهیه شده و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد، مشتمل بر موارد زیر خواهد بود:

۱- حریم احتیاطی کلیه کاربری‌های عمومی و خدماتی مقیاس طرح جامع، طوری که جمع مساحت کاربری‌ها و حریم آن‌ها از دو برابر اصل مساحت کاربری‌ها بیشتر نباشد.

۲- زمین ذخیره برای کاربری‌های عمومی خدماتی مقیاس طرح تفصیلی در اراضی ساخته نشده یا ساختمان‌های تخریبی، طوری که مساحت آن‌ها از دو برابر مساحت مورد نیاز بیشتر نباشد.

۳- حریم احتیاطی برای تعریض کلیه بزرگراه‌ها و معابر درجه ۱ و ۲ که در طرح جامع مشمول تعریض قرار گرفته‌اند از هر طرف معبر به اندازه تمام تعریض مورد نیاز، و تا منتهی‌الیه پلاکی که حریم احتیاطی تعریض، داخل آن قرار دارد.

۴- حریم احتیاطی کلیه بزرگراه‌ها و معابر درجه ۱ و ۲ احداثی جدید در بافت پر، از هر طرف معبر به اندازه تمام عرض معبر و تا منتهی‌الیه پلاکی که حریم احتیاطی داخل آن قرار دارد.

در موارد خاص که به نظر مشاور حریم احتیاطی مزبور کافی نباشد مشاور موظف است حداکثر مدت سه ماه نقشه دقیق لبه‌های معبر را تهیه کند تا در کمیسیون ماده ۵ مورد تصویب قرار گیرد.

۵- حریم احتیاطی کلیه معابر تعریضی مقیاس طرح تفصیلی از هر طرف معبر به اندازه‌ای که به اضافه عرض معبر موجود جمعاً به ۱۲ متر برسد تا منتهی‌الیه پلاکی که لبه حریم داخل آن واقع شده است، مگر در مواردی که مشاور تعریض بیش از ۱۲ متر را پیشنهاد کرده باشد.

در مواردی که حریم احتیاطی بر مبنای تعریض تا ۱۲ متر پیش‌بینی شده است، تعریض قطعی که در طرح تفصیلی مشخص خواهد شد ممکن است حسب مورد ۱۲ متر یا کمتر از آن باشد.

۶- حریم رودخانه‌ها، مسیل‌ها، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و سایر حریم‌های قانونی.

۷- کلیه قسمت‌های بافت خالی شهر.

۸- تهیه نقشه موضوع این دستورالعمل برای کلیه طرح‌های تفصیلی که بعد از تاریخ ۷۰/۱۰/۹ شروع شده‌اند الزامی بوده و در مورد آن دسته از طرح‌های تفصیلی که قبل از تاریخ تصویب این مصوبه تهیه آنها شروع شده نیز در صورتی که تحویل طرح تفصیلی بیش از سه ماه طول خواهد کشید، تهیه‌کنندگان طرح تفصیلی موظف به تهیه نقشه حریم‌های احتیاطی و زمینهای ذخیره مربوط به معابر و کاربری‌های عمومی و خدماتی و حریم‌های قانونی موضوع این دستورالعمل و تسلیم آن به کمیسیون ماده ۵ هستند.

مقررات تغییر کاربری‌های آموزشی مربوط به وزارت آموزش و پرورش مصوب ۱۳۷۱/۱/۳۱

تغییر کاربری‌های آموزشی مربوط به وزارت آموزش و پرورش، توسط کمیسیون‌های ماده ۵ طرح تفصیلی و مراجع تصویب طرح هادی مجاز نیست مگر با رعایت جمیع شرایط زیر و فقط برای یکبار:

۱- تغییر کاربری توسط وزیر آموزش و پرورش یا نمایندگان معرفی شده از سوی ایشان در هر استان درخواست شده باشد.

۲- دلایل فنی و اجرایی غیرقابل استفاده بودن محل تعیین شده، در طرح یا عدم امکان تملک آن به تأیید کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح‌هادی برسد.

۳- محل جدیدی با مساحت معادل و موقعیت قابل قبول و عدم مغایرت اساسی با طرح جامع که هم مشکل فنی و اجرایی نداشته و هم دارای امکان تملک باشد معرفی شده و به تایید کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی برسد.

ضوابط و مقررات منطقه‌بندی مسکونی شهرها به مجتمع آپارتمانی، چندخانواری و تک واحدی در جهت حفظ حقوق همسایگی در واحدهای مسکونی (به لحاظ تأمین نور، آفتاب و عدم اشراف) - مصوب ۱۳۷۱/۲/۱۴

۱- سطوح مسکونی شهرها باید در طرح‌های‌هادی، جامع و تفصیلی به یکی از صورتهای مجتمع آپارتمانی، چندخانواری یا تک واحدی مشخص شود.

۲- در سطوحی که در هر شهر مربوط به ساخت تک واحدی است، واحدها دارای حیاط اختصاصی محصور بوده و اصولاً برای یک طبقه با زیرزمین طراحی می‌شود.

تبصره۱- استفاده از یک طبقه اضافی در سطوح تک واحدی به شرطی مجاز است که واحد مستقل مسکونی و غیر آن در ساختمان بوجود نیاید و در طراحی آن حقوق همسایگان (به لحاظ تامین نور، آفتاب و عدم اشراف) محفوظ و دفاع از حقوق مذکور پذیرفته می‌شود.

تبصره ۲- حداقل مساحت تفکیکی در مناطق تک واحدی ۱۲۰ مترمربع است، کمتر از این مقدار باید به تصویب مراجع ذیربط برسد.

۳- در سطوح چندخانواری محوطه ساختمان اختصاصی نبوده و بصورت مشاع به کلیه واحدهای مسکونی آن ساختمان تعلق دارد. تعداد طبقات ساختمانها در این منطقه بین ۲ تا ۴ طبقه بوده و طراحی آنها حتی المقدور با رعایت حقوق همسایگان موضوع این مصوبه انجام خواهد شد. حداقل تفکیک این گونه اراضی ۵۰۰ مترمربع است.

تبصره- در مورد زمین‌های تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی که مساحت آنها کمتر از ۵۰۰ متر مربع باشد، طبق بند ۴-۲-۱ مصوبه ۷۰/۲/۱۶ شورای‌عالی عمل خواهد شد.

۴- در سطوح مربوط به مجتمع‌های آپارتمانی، محوطه ساختمان‌ها بصورت مشاع به کلیه واحدهای مسکونی تعلق دارد. تعداد طبقات این ساختمان‌ها با رعایت تراکم مجاز و حقوق ساختمانهای مجاور محدودیتی ندارد. طراحان این مجموعه‌ها باید گزارش امکان‌سنجی مربوط به تأمین نور، آفتاب و عدم اشراف را به تایید مراجع صدور پروانه ساختمان برسانند.

تبصره ۱- در صورت اختلاف نظر در بین طراحان و مراجع صدور پروانه، حسب مورد نظر مراجع تصویب طرح‌های تفصیلی وهادی ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۲- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان در مجتمع‌های آپارتمانی باید طوری باشد که ضمن رعایت تراکم جمعیتی باعث تشویق کاهش سطح اشغال و استفاده از زمین‌های بزرگ‌تر و تجمیع و عدم تفکیک باشد.

۵- ضوابط این مصوبه باید در کلیه طرح‌های آماده‌سازی زمین، شهرهای جدید و توسعه جدید شهرها عیناً به اجرا درآید و در طرح‌های مصوب قبلی آماده‌سازی، شهرهای جدید و توسعه جدید شهرها نیز اصلاحات لازم به عمل آمده به تصویب مراجع ذیربط برسد. در مورد بافت موجود شهرها در طرح‌های جامع و تفصیلی وهادی در دست تهیه در صورتی که اجرای این ضوابط در همه شهر و یا بعضی از محلات مقدور نباشد، مراتب باید توسط تهیه‌کنندگان طرح همراه با دلایل کافی به مراجع تصویب طرح‌های مذکور گزارش گردد و از طریق دبیرخانه شورای‌عالی به اطلاع این شورا برسد.

۶. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت ۳ ماه تعاریف و جداول راهنما و دستورالعمل و الگوهای مناسب را ضمن آموزش لازم به طراحان و متصدیان اجرایی جهت اجرای این مصوبه تهیه و ابلاغ نماید.

دستورالعمل کنترل تراکم ساختمانی و تعیین سطح اشغال در مناطق مسکونی (براساس حفظ سرانه فضای باز، تشویق بلندمرتبه‌سازی، کاهش سطح زیربنای مسکونی و عدم تفکیک)

موضوع بند ۶- ضوابط و مقررات منطقه‌بندی مسکونی شهر مصوب ۷۱/۱۲/۱۴

براساس بند ۶ مصوبه ۷۱/۱۲/۱۴ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان «منطقه بندی مسکونی شهرها به تک خانواری، چند خانواری و مجتمع‌های آپارتمانی ....» دستورالعمل شماره ۱ به شرح زیر ابلاغ می‌گردد:

۱- به منظور تأمین فضای باز کافی در ساختمان‌ها یا مجتمع‌های مسکونی لازم است در تهیه ضوابط و مقررات اجرایی کلیه طرح‌های‌هادی، جامع و تفصیلی آتی یا در دست تهیه حداقل فضای باز، متناسب با تعداد طبقات یا واحدهای مسکونی به شرح زیر رعایت گردد:

تعداد طبقات	یا	حداقل تعداد واحد مسکونی	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی
۲ طبقه	-	-	۶۰ متر مربع
۳ و ۴ طبقه	-	-	۵۵ متر مربع
۵ و ۶ طبقه	یا	۲۴	۵۰ متر مربع
۷ و ۸ طبقه	یا	۳۲	۴۵ متر مربع
۹ طبقه و بیشتر	یا	۴۰	۴۰ متر مربع

تبصره ۱- پارکینگ و معابر ماشین رو جزء فضای باز محسوب نمی‌شوند.

تبصره ۲- رعایت این دستورالعمل در طرح تهران نیز الزامی است لکن چنانچه رعایت حداقل فضای باز در سطوحی از طرح مقدور نباشد، حداقل فضای باز در سطوح مزبور با رعایت ضوابط طرح جامع به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

۲- از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل شهرداری‌ها موظفند هنگام صدور پروانه ساختمان، سطح فضای باز را مطابق جدول بند ۱ کنترل نمایند تا از حداقل‌های تعیین شده کمتر نباشد. در این صورت چنانچه رعایت حداقل فضای باز حتی با افزایش تعداد طبقات و کاهش سطح اشغال با تراکم ساختمانی طرح منافات داشته باشد، تراکم ساختمانی باید تا حد تطابق با حداقل فضای باز تقلیل پیدا کند.

تبصره- در مواردی که تقلیل تراکم در سطوح قابل توجهی از طرح مصوب قبلی ضرورت پیدا کند لازم است طرح‌های مربوطه پس از انجام مطالعات لازم و تجدیدنظر در تراکم و ضوابط ساختمانی با تصویب کمیسیون‌های ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح‌های‌هادی حسب مورد اصلاح شوند.

نحوه بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهری- مصوب ۱۳۷۱/۴/۱

مراحل مختلف بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهری به استناد بند ۱ ماده ۴ قانون تاسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران به شرح زیر تعیین می‌شود:

۱. مراحل بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰هزار نفر:

۱ـ الف ـ بررسی طرح در شورای شهرسازی استان حداکثر ظرف مدت یک ماه و ارسال گزارش بررسی به دبیرخانه شورای‌عالی

تبصره- در صورتی که شورای شهرسازی استان انجام تغییرات و اصلاحاتی را پیشنهاد نماید، زمان انجام آن را نیز تعیین خواهد نمود. بدیهی است در این صورت مهلت شورای شهرسازی استان برای بررسی مجدد طرح و رسیدگی به تغییرات و اصلاحات یک ماه از تاریخ تحویل مجدد طرح خواهد بود ولی به هر حال بررسی طرح در شورای شهرسازی استان جمعاً نباید از دو ماه تجاوز نماید.

۱ـ ب ـ بررسی طرح در کمیته‌های فنی زیر و گزارش نتایج بررسی‌ها توسط دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران:

۱ـ ب ـ ۱ ـ کمیته فنی کالبدی متشکل از نمایندگان وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت فرهنگ و آموزش‌عالی (میراث فرهنگی)، سازمان حفاظت محیط زیست، وزارت نیرو، وزارت کشاورزی، وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و سازمان برنامه و بودجه (حداکثر ۳ جلسه)

۱ـ ب ـ۲ـ کمیته فنی اجتماعی ـ اقتصادی متشکل از نمایندگان سازمان برنامه و بودجه، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت صنایع، وزارت کشاورزی، وزارت جهاد سازندگی، وزارت کشور و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی

۱ـ ب ـ۳ـ کمیته فنی ضوابط و مقررات متشکل از نمایندگان وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت فرهنگ و آموزش عالی (میراث فرهنگی) (حداکثر ۳ جلسه)

۱ ـ ج ـ استماع گزارش دبیرخانه از تلفیق نظرات کمیته‌ها، مذاکره نهایی و رأی‌گیری برای تصویب توسط شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران

۲. مراحل بررسی و تصویب طرح جامع شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۰۰هزار نفر طبق مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۶/۱۲ شورای‌عالی

۲ ـ الف ـ بررسی طرح در کمیته‌های فنی متشکل از نمایندگان اعضای شورای شهرسازی استان، با ترکیب و مدت پیش‌بینی شده در بند ۱ ـ ب این مصوبه و گزارش نتایج بررسی‌ها توسط اداره کل مسکن و شهرسازی به شورای شهرسازی استان

۲ ـ ب ـ استماع گزارش اداره کل مسکن و شهرسازی، مذاکره نهایی و رأی‌گیری برای اتخاذ تصمیم توسط شورای شهرسازی استان

۲ ـ ج ـ ارائه گزارش شورای شهرسازی استان به شورای‌عالی شهرسازی و معماری توسط دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری حداکثر ظرف یک ماه برای تصویب شورایعالی

۳. مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۲/۲ مربوط به شهرهای واقع در استان‌های جنگ‌زده از این تاریخ لغو می‌گردد و در این استان‌ها نیز حسب مورد به یکی از دو روش مربوط به شهرهای کمتر یا بیشتر از ۲۰۰ هزار نفر عمل خواهد شد.

ضوابط مربوط به تعیین مقدار زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی- مصوب ۱۳۷۱/۶/۲۳

۱. زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی شامل فضاهای آموزشی، کمک آموزشی، فضاهای خدماتی و فوق‌برنامه، خدمات پشتوانه‌ای، فضاهای باز و سبز و درخت‌کاری و ورزشی، با توجه به امکانات موجود در شهرهای مختلف کشور به شرح زیر تعیین می‌گردد:

۱.۱ در داخل محدوده ساخته شده کلیه شهرها و محدوده توسعه آتی شهرهای مشهد، اصفهان، تبریز و شیراز ۷۰ مترمربع به‌ازای هر دانشجو

۲.۱ داخل محدوده توسعه آتی شهرها (به جز شهرهای مشهد، اصفهان، تبریز و شیراز) ۱۰۰ مترمربع به ازای هر دانشجو

تبصره ۱- در مواردی که خوابگاه‌های دانشجویی و منازل سازمانی بنا به تشخیص شورای گسترش آموزش عالی در داخل محوطه دانشگاه پیش‌بینی شود، در مورد بند ۱.۱، ۲۰ مترمربع و در مورد بند ۲.۱، ۵۰ مترمربع به سرانه‌های این بند اضافه خواهد شد.

تبصره ۲- این ارقام با در نظر گرفتن شرایط خاص زمین از لحاظ وجود حرایم یا شیب‌های تند و نظایر آن یا وجود محدودیت در واگذاری زمین به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی تا ۲۰درصد قابل افزایش یا کاهش می‌باشد.

تبصره۳- ارقام سرانه موضوع این بند شامل زمین‌های مورد نیاز برای مزارع نمونه و تحقیقاتی دانشکده‌های کشاورزی، منابع طبیعی و دامپزشکی نمی‌باشد.

۲. تعیین کاربری آموزش عالی در طرح‌های جامع وهادی متناسب با تعداد دانشجویان در ۱۰ سال بعد، بر اساس درخواست وزارت فرهنگ و آموزش عالی و متناسب با مصوبات شورای گسترش آموزش عالی خواهد بود.

۳. سطوحی که مطابق سرانه‌های این مصوبه تخصیص یابد تا زمانی که تحت اشغال ساختمان در نیامده، باید متناسب با برنامه اجرایی پروژه تحت پوشش فضای سبز درآید.

۴. طرح مؤسسات آموزش عالی به صورت شهرها یا شهرک‌های مستقل دانشگاهی در خارج از محدوده استحفاظی شهرها باید به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

۵. چنانچه در دانشگاه‌های علوم پزشکی، ایجاد بیمارستان در داخل محوطه دانشگاه پیش‌بینی شود، ۲۰ هکتار برای احداث یک بیمارستان ۵۴۰ تختخوابی قابل توسعه تا ۷۲۰ تخت و یک کلینیک دندان‌پزشکی به سطح مورد نیاز اضافه خواهد شد.

۶. در کلیه زمین‌های واگذاری قبلی، سطوح مازاد بر سرانه‌های این مصوبه باید با تصویب کمیسیون ماده ۵ یا شورای‌عالی به کاربری‌های لازم شهر اختصاص یابد.

۷. ضوابط مربوط به تعیین سطوح مورد نیاز دانشگاه پیام نور و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی تکمیلی، توسط وزارت فرهنگ و آموزش عالی پیشنهاد و به تصویب شورای‌عالی شهرسازی خواهد رسید.[۱]

نحوه بررسی طرح جامع شهرهای جدید -مصوب ۱۳۷۲/۴/۲۱

از این تاریخ به جای سه کمیته تخصصی جداگانه، فقط یک کمیته مشترک طرح را حداکثر طی پنج جلسه بررسی نموده و نتیجه بررسی‌ها توسط دبیرخانه به شورای‌عالی گزارش شود.

لازم است طرح در یک جلسه شورای شهرسازی استان توضیح داده شده و نظرات استان در شورای‌عالی منعکس شود.

---

۱. سرانه مربوط به دانشگاه پیام نور در تاریخ ۱۳۷۵/۱۰/۱۰ به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری رسیده است.

آیین‌نامه طراحی راه‌ها و خیابان‌های شهری -مصوب ۱۳۷۳/۹/۷

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، با استفاده از اختیارات موضوع بند ۴ ماده ۲ قانون تأسیس خود، بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی «آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری» شامل ۱۲ بخش، یکم «مبانی طراحی راه‌ها و خیابان‌های شهری»، دوم «پلان و نیمرخ‌های طولی»، سوم «اجزای نیمرخ‌های عرضی»، چهارم «راه‌های شریانی درجه ۱»، پنجم «تبادل‌ها»، ششم «راه‌های شریانی درجه ۲»، هفتم «تقاطع‌ها»، هشتم «خیابان‌های محلی»، نهم «دسترسی‌ها»، دهم «مسیرهای پیاده»، یازدهم «راهنمای برنامه‌ریزی و طرح مسیرهای دوچرخه» و دوازدهم «تجهیزات ایمنی راه» را به شرح پیوست تصویب و مقرر نموده که:

۱. کلیه تهیه‌کنندگان طرح‌های‌هادی، طرح‌های جامع، طرح‌های تفصیلی، طرح‌های بهسازی و نوسازی، طرح‌های آماده‌سازی، طرح‌های جزییات شهرسازی، طرح‌های احداث راه جدید شهری، طرح‌های بازسازی و نوسازی راه موجود شهری، طرح‌های اصلاح ترافیکی، طرح‌های سنجش تأثیرات ترافیکی توسعه، طرح‌های ساختمانی (از لحاظ نحوه اتصال به راه‌های شهری) که محدوده عمل آنها داخل محدوده و حریم شهرهاست و طرح‌های انواع شهرک‌ها مانند مسکونی، تفریحی، صنعتی مکلفند در تهیه طرح‌های مزبور و تغییرات آنها، موارد مربوطه در آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری را رعایت کنند و موارد استفاده یا استثناء را همراه با دلایل فنی و اقتصادی در گزارش فنی ضمیمه طرح مشخص نمایند. دلایل فنی و اقتصادی موارد استثناء باید حسب مورد به تصویب مراجع تصویب و صدور مجوز برسد.

۲. وزارت مسکن و شهرسازی، در اجرای قانون نظام مهندسی ساختمان، شرایط احراز صلاحیت‌های لازم برای تهیه طرح کلی شبکه و طراحی هندسی راه‌های شهری را برای مهندسان رشته‌های ذی‌ربط تعیین کرده، ظرف مدت یک سال آینده تسهیلات لازم برای توسعه سریع و آموزش آیین‌نامه طراحی راههای شهری و اعطای گواهی صلاحیت به واجدین شرایط را فراهم کرده و حدود صلاحیت آنها را در پروانه اشتغال به کار مهندسی آنها درج می‌نماید.

۳. در آن دسته از طرح‌های موضوع بند ۱ که از تاریخ ۱۳۷۶/۱۰/۱ (این تاریخ بر اساس مصوبه ۱۳۷۶/۳/۱۹ اصلاح شده است) توسط مؤسسات مهندس مشاور تهیه شود و طرح کلی شبکه یا طرح هندسی راه‌های شهری و گزارش فنی آن باید حسب مورد به امضای مهندس دارای پروانه اشتغال و صلاحیت لازم برسد.

۴. آن دسته از طرح‌های موضوع بند ۱ که قابل واگذاری به اشخاص حقیقی باشد از تاریخی که در هر یک از شهرستان‌های کشور از طرف وزارت مسکن و شهرسازی با هماهنگی سازمانهای نظام مهندسی قابل اجرا اعلام شود باید به امضای مهندسان دارای صلاحیت برای تهیه طرح کلی شبکه یا طراحی هندسی راه‌های شهری حسب مورد برسد.

۵. اخذ گواهی صلاحیت‌های موضوع این آیین‌نامه برای تهیه‌کنندگان طرح‌های ساختمانی که در طراحی نحوه اتصال به راه‌های شهری مکلف به رعایت آن هستند لازم نیست.
۶. وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است با تشکیل یک کمیته دائمی متشکل از کارشناسان و متخصصان ذی‌صلاح نسبت به بازنگری مداوم این آیین‌نامه اقدام نماید.
این کمیته با بررسی نتایج حاصل از اجرای این آیین‌نامه که به صورت دلایل فنی و اقتصادی و فرهنگی موارد استثناء موضوع بند ۱ این مصوبه اعلام خواهد شد و هر نظر و پیشنهاد اصلاحی دیگری که به دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری برسد، اصلاحات لازم در آیین‌نامه را به عمل خواهد آورد یا چنانچه تحقیقاتی را ضروری تشخیص دهد پیشنهاد خواهد نمود.

بازنگری طرح‌های شهرسازی که بعد از ۱۳۶۸/۳/۱ به تصویب رسیده اند برای تطبیق با ماده ۵ ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحفاظی و حریم شهرها- مصوب ۱۳۷۴/۳/۸

وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور موظفند کلیه طرح‌های شهرسازی مصوب بعد از تاریخ ۱۳۶۸/۳/۱ (تاریخ تصویب حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحفاظی و حریم شهرها) را ظرف مدت ۶ ماه تا آنجا که امکان اجرایی دارد، با بند ۵ مصوبه مذکور تطبیق و اصلاحات لازم را حسب مورد به تصویب کمیسیون‌های ماده ۵ یا تصویب طرح‌هادی برسانند و نتیجه را به شورایعالی شهرسازی و معماری ایران گزارش نمایند. مصوبات کمیسیون‌های فوق‌الذکر برای کلیه دستگاه‌های اجرایی لازم‌الاجرا است.
۱. وزارت راه و ترابری ظرف همین مدت اولویت‌های موردنظر خود را با مشخص نمودن روی نقشه، حسب مورد به وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور اعلام خواهد نمود.
۲. کلیه طرح‌های شهرسازی (جامع، تفصیلی وهادی) مصوب قبل از ۱۳۶۸/۳/۱ به قوت خود باقی بوده و نیازی به اصلاحات بعدی ندارد.

نحوه بررسی طرح‌های جامع شهرهای مرکز استان با جمعیت کمتر از ۲۰۰.۰۰۰ نفر مصوب ۱۳۷۴/۴/۵

طرح‌های جامع شهرهای مرکز استان که جمعیت آنها کمتر از ۲۰۰هزار نفر است از شمول نحوه بررسی و تصویب موضوع مصوبه مورخ ۶۹/۶/۱۲ شورای‌عالی مستثنی و تابع نحوه بررسی و تصویب شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰هزار نفر شود.

نحوه تصویب طرح‌های جامع شهرستان - مصوب ۱۳۷۴/۸/۱

الف ـ کلیه طرح‌های جامع شهرستان‌هایی که:

۱. شهرهای مراکز استان‌ها در آنها واقع‌اند.

۲. شهر مرکز آنها بر اساس آخرین سرشماری عمومی بیش از ۲۰۰هزار نفر جمعیت دارد.

۳. جمعیت آنها بر اساس آخرین سرشماری عمومی بیش از ۴۰۰هزار نفر است.

جهت بررسی و تصویب در شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح شود. بررسی این طرح‌ها در کمیته فنی شورای‌عالی حداکثر طی ۵ جلسه انجام و نتیجه آن به شورای‌عالی گزارش خواهد شد.

ب ـ نتیجه بررسی سایر طرح‌های جامع شهرستان، پس از طرح در کمیته‌های فنی شورای شهرسازی استان‌ها و اعلام‌نظر شوراهای مذکور، جهت تصویب نهایی به شورایعالی شهرسازی و معماری ایران گزارش شود.

مدت بررسی این طرح‌ها در کمیته فنی شورای شهرسازی استان نیز حداکثر ۵ جلسه است.

اعضای شورای‌عالی اسامی شهرستان‌هایی را که مایلند نماینده آنها نیز در جلسه شورای شهرسازی استان‌ها شرکت نماید، به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال خواهند نمود تا از آنها جهت شرکت در جلسه دعوت به عمل آید.

ضوابط نحوه استقرار مدارس غیرانتفاعی -مصوب ۱۳۷۴/۱۱/۲

بنا به پیشنهاد شماره ۱/۶۳۱/۳ مورخ ۱۳۷۴/۷/۴ وزارت محترم کشور مبنی بر لزوم تنظیم نحوه استقرار مدارس غیرانتفاعی ضوابط زیر به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی تصویب شد:

از تاریخ این مصوبه ایجاد مدارس غیر انتفاعی در شهرهای با بیش از یکصدهزار نفر جمعیت در محل‌های جدیدی که قبلاً در طرح تفصیلی برای کاربری آموزشی پیش‌بینی نشده مشروط به رعایت ضوابط زیر است:

۱. استقرار مدارس غیرانتفاعی در بر راه‌های شریانی درجه ۱ و بزرگراه‌ها و همچنین خیابان‌هایی که عرض حریم آنها (فاصله دو حد مالکیت طرفین خیابان) کمتر از ۱۸ متر باشد، همچنین خیابان‌ها و کوچه‌های بن‌بست ممنوع است.

۲. رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیکترین تقاطع الزامی است.

نوع خیابان	قبل از تقاطع (حداقل)	بعد از تقاطع (حداقل)
شریانی درجه ۲	۲۵ متر	۱۰ متر
محلی	۴ متر	۴ متر

۳. تعداد جا پارک لازم که باید متصل و هم‌سطح خیابان و قبل از ورودی قرار داشته باشد به شرح زیر تعیین می‌شود:

	محل سوار و پیاده شدن	پارکینگ کوتاه‌مدت	پارکینگ درازمدت
دبستان	۳ جاپارک برای ۵ کلاس اول ۲ جاپارک برای هر ۵ کلاس بعدی	۳ سواری و ۲ مینی‌بوس برای هر ۵ کلاس	۱ سواری برای هر ۵ کلاس
راهنمایی	۳ جاپارک برای ۶ کلاس ۱ جاپارک برای هر ۳ کلاس بعدی	۱ سواری و ۱ مینی‌بوس برای هر ۳ کلاس	۱ سواری برای هر ۶ کلاس
دبیرستان	۳ جاپارک برای ۴ کلاس ۱ جاپارک برای هر ۴ کلاس بعدی	۱ سواری برای هر ۴ کلاس	۱ سواری برای هر ۴ کلاس

۴. ابعاد جاپارک و راه‌های اتصالی و سایر ضوابط باید مطابق استانداردهای تعیین شده در بخش ۹ آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری باشد.

۵. در اختصاص بناهای موجود به مدارس غیرانتفاعی با یک مقطع تحصیلی که ظرفیت آنها از دبستان ۵ کلاسه یا راهنمایی ۶ کلاسه یا دبیرستان ۸ کلاسه بیشتر نباشد رعایت ضوابط فوق الزامی نبوده و فقط لازم است محل مدرسه مجاور خیابان شریانی (طبق آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری) نباشد. فضای مورد نیاز سوار و پیاده شدن و پارکینگ با توجه به فواصل موضوع بند ۲ برای اینگونه مدارس حتی‌الامکان با همکاری شهرداری‌ها تأمین خواهد شد.

۶. در صورتی که ظرفیت مدرسه غیرانتفاعی از یک دبستان ۱۲ کلاسه، یا راهنمایی ۱۸ کلاسه، یا دبیرستان ۲۴ کلاسه بیشتر باشد، بررسی‌های سنجش تأثیرات ترافیکی توسعه و اعمال تغییرات لازم طبق فصل ۹ آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری ضروری است.

۷. استقرار این مدارس در کنار کاربری‌های حساس نسبت به سر و صدا مانند بیمارستان‌ها، آسایشگاه‌ها، خانه‌های سالمندان، کتابخانه‌ها و نظایر آنها ممنوع است.

۸. آن دسته از مدارس غیرانتفاعی که تا این تاریخ از طریق عقد قرارداد با بانک‌ها برای دریافت وام، خریداری شده‌اند از این ضوابط مستثنی هستند.

۹. جدول بند ۳ در یک جلسه کمیته فنی با شرکت نمایندگان سازمان‌های برنامه و بودجه و حفاظت محیط زیست، وزارت کشور و وزارت آموزش و پرورش مورد بررسی مجدد قرار گیرد.

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری ایرانی ـ اسلامی -مصوب ۱۳۷۵/۷/۲

پیرو رهنمودهای مقام معظم رهبری در مورد ضرورت رعایت اصول و ارزش‌های اسلامی در طرح‌های شهرسازی و معماری و همچنین تأکید معظم‌له در بندهای ۱۰ و ۱۲ منشور اقامه نماز، بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی، شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران تصویب و مقرر نموده اقدامات زیر توسط حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی انجام شود:

۱. مطالعه مستمر درباره شهرها و معماری اسلامی گذشته و حال ایران و جهان به منظور دسترسی به اصول و ارزش‌های حاکم بر ساختار آنها و تطبیق این اصول با دانش نوین بشری و دستیابی به ارزش‌ها و اصول طراحی جدید شهری و معماری.

۲. ظرف سال جاری اصول و ضوابط طراحی شهری و همچنین اصول و ضوابط معماری ساخت و ساز بناها بر اساس معیارها و ارزش‌های اسلامی با هدف رشد و اعتلای طراحی شهری و معماری اسلامی و ایرانی تهیه و به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

این اصول و ضوابط پس از تصویب شورای‌عالی شهرسازی از سوی کلیه مهندسان مشاور و مهندسان دارای پروانه فعالیت مهندسی در تهیه طرح‌های جامع، تفصیلی وهادی، تهیه طرح‌های شهرک‌سازی و طراحی بناها اعم از مسکونی، خدماتی، عمومی، اداری و تجاری لازم‌الرعایه است.

۳. با توجه به نقش ویژه عنصر مسجد به‌عنوان نماد اساسی شهر اسلامی و محل سکونت مسلمانان، ضروری است مسجد به‌عنوان نقطه عطف مرکزی شهرها، مناطق و محلات در کلیه طرح‌های کاربری اراضی اعم از طرح‌های جامع، تفصیلی،هادی و آماده‌سازی منظور شود.

تعیین سرانه موردنیاز دانشگاه پیام نور موضوع بند ۷ مصوبه مورخ ۱۳۷۱/۶/۲۳ مصوب ۱۳۷۵/۱۰/۱۰

براساس بررسی‌های مشترک وزارت فرهنگ و آموزش عالی و وزارت مسکن و شهرسازی، سرانه زمین مورد نیاز دانشگاه پیام نور موضوع بند ۷ «ضوابط مربوط به تعیین مقدار زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی» مصوب ۱۳۷۱/۶/۲۳ به شرح زیر تعیین می‌شود:

۱. در کلیه شهرها به استثنای شهرهای با بیش از یک میلیون نفر، ۳۰ مترمربع به ازای هر دانشجو

۲. در شهرهای بیش از یک میلیون نفر، ۲۴ مترمربع به‌ازای هر دانشجو

تبصره- در شهر تهران گسترش آموزش عالی تنها در مقطع تحصیلات تکمیلی مجاز است.

۳. بندهای ۲ ، ۳ ، ۴ ، ۶ «ضوابط مربوط به تعیین مقدار زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی» مصوب ۱۳۷۱/۶/۲۳ شامل دانشگاه پیام نور نیز می‌باشد.

ضوابط احداث ساختمان‌های ۶ طبقه و بیشتر در شهر تهران -مصوبه مورخ ۷۷/۱۱/۵ (اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۷۹/۳/۲۳)

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران پیرو مباحث جلسات قبلی، در تاریخ ۷۷/۱۱/۵ ضوابط احداث ساختمان‌های (۶) طبقه و بیشتر در شهر تهران را با لحاظ نمودن موارد زیر:

ـ فاصله دو ساختمان هم‌جوار یا مشرفیت

ـ نور و تابش آفتاب

ـ فضای باز و سطح اشغال

ـ عرض معابر و دسترسی‌ها

ـ حفظ زیبایی و منظر شهری

ـ عوامل محدودکننده مکانی و تحدیدکننده دیگر مانند زلزله، آتش‌سوزی، تأسیسات شهری و محیط زیست و همچنین تأکید بر رعایت کلیات و چارچوب‌های مصوب طرح جامع تهران به‌ویژه رعایت سقف جمعیتی پیش‌بینی شده در آن، به شرح زیر تصویب و رعایت دقیق آن را توسط شهرداری تهران الزامی اعلام می‌نماید:

۱- کلیات ضوابط احداث ساختمان‌های (۶) طبقه و بیشتر (موضوع ساختمان‌های گروه ج و د تبصره یک ماده دوازده آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب بهمن ماه ۱۳۷۵):

احداث ساختمان‌های مذکور تنها با رعایت ضوابطی که ذیلاً کلیات آن ذکر می‌شود (و اصل تفصیلی آن پیوست است) در نقاطی که احداث بناهای مذکور در آنها (براساس نقشه‌های مکان‌یابی پیوست) بلامانع باشد، می‌تواند در جوار معابر با عرض ۱۲ متر و بالاتر صورت پذیرد.

در احداث بناهای موضوع این مصوبه حقوق همسایگی و شهری (به شرح زیر) می‌باید رعایت شود:

۱.۱ رعایت فاصله مناسب دو ساختمان، که حداقل برابر نصف ارتفاع هر بنا از حد زمین مربوط به شرحی که در ضوابط تعیین شده است، خواهد بود.

۲.۱ رعایت اصل عدم قطع اشعه زمستانی به‌وسیله ساختمان‌های پیوسته (از طرفین) به شرحی که در ضوابط تعیین شده است.

۳.۱ رعایت فاصله از طرفین (شرق و غرب) برای ساختمان‌های منفصل به شرحی که در ضوابط تعیین شده است.

با رعایت شرایط یاد شده برای هر زمین یک لفاف (هرم) فضایی تشکیل می‌شود که بنا می تواند تنها در داخل آن احداث شود.

۴.۱ پیش‌بینی فضای باز مناسب در هر قطعه از رابطه زیر برآورد می‌شود.

$$\text{مساحت فضای باز} = \frac{\text{K} \times \text{مساحت کل زیربنا (به استثناء زیرزمین)} \times ۴۲}{\sqrt{\text{تعداد طبقه}} \times ۱۰۰}$$

K ضریب تعدیل زیست محیطی و شهرسازی است که مقدار آن در نقاط مختلف شهر (بر اساس نقشه مکان‌یابی) متغیر بوده و در جدول پیوست تعیین شده است.

تبصره- حداقل نسبت فضای باز به کل زمین در ساختمان‌های مسکونی ۴۰٪ می‌باشد.

۵.۱ رعایت سقف جمعیت‌پذیری هر منطقه بر اساس داده‌های طرح جامع مصوب الزامی است.

۲. مکان‌یابی ساختمان‌های (۶) طبقه و بیشتر:

نقشه پیوست که تعیین‌کننده نقاط مناسب، نامناسب و مشروط برای احداث بناهای موضوع این مصوبه است و با رعایت حرایم مصنوع و طبیعی، ملاحظات زیست محیطی، مبانی و اصول شهرسازی، مسائل مربوط به آمد و شد شهری و دیگر مباحث تهیه شده است، به تصویب می‌رسد.

در تعیین مناطق ممنوع و مشروط برای احداث بناهای موضوع این مصوبه به موارد ذیل توجه گردیده است:

۱.۲ حریم بزرگراه‌های شهری

۲.۲ حریم تأسیسات شهری (برق فشار قوی، مسیل‌ها، حریم قنوات و ...)

۳.۲ طبقه‌بندی مناطق از نظر آلودگی هوا

۴.۲ حریم گسل‌های زلزله

۵.۲ حریم واحدهای طبقه‌بندی شده حفاظتی

۶.۲ ابنیه با ارزش معماری و آثار تاریخی و حرایم مربوطه

تبصره- سازمان میراث فرهنگی نسبت به ارائه نقشه نقاط با ارزش و غیر قابل بازسازی و همین‌طور آثار تاریخی و حرایم آنها، جهت درج به عنوان نقاط ممنوع در طرح‌های تدقیقی مکان‌یابی اقدام می‌نماید.

۷.۲ تمام مناطقی که برای آنها طرح ویژه تهیه شده، یا در حال تهیه است و یا ضرورت دارد که تهیه شود، شامل نقاط مشروط بوده و تنها با توجه به معیارهای مطرح شده در طرح‌های مربوطه احداث بنا در آنها ممکن است.

۸.۲ صدور پروانه برای ساختمان‌های موضوع این مصوبه و مجتمع‌های مسکونی در تهران (۳۰ واحد و بالاتر)، مشروط به امکان دفع فاضلاب از طریق شبکه فاضلاب شهری، حداکثر تا مدت (۳)سال از زمان صدور پروانه خواهد بود. در صورت عدم دسترسی به شبکه فاضلاب شهری، متقاضی موظف است تأسیسات اختصاصی تصفیه فاضلاب ایجاد نماید.

وزارت نیرو (شرکت آب و فاضلاب) موظف است حداکثر ظرف مدت (۶) ماه طرح جامع و زمان‌بندی فاضلاب شهر تهران در مناطق ۱ تا ۶ و ۲۲ و بقیه مناطق را در مدت یک سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه و جهت رعایت در صدور پروانه برای ساختمان‌های موضوع این مصوبه به شهرداری تهران ارائه نماید.

۳. تعیین ضریب تعدیل زیست محیطی و شهرسازی (K)

ضرایب تعدیل، جهت اعمال در فرمول محاسبه مساحت فضای باز به شرح جدول زیر است:

	رتبه‌بندی زیست محیطی و آلودگی هوا	بسیار مناسب	مناسب	متوسط	نامناسب	بد
رتبه‌بندی از نظر شهرسازی	مناطق با اولویت اول شهرسازی	۱	۱/۱	۱/۲۵	۱/۴	۱/۶
	مناطق با اولویت دوم شهرسازی	۱/۱	۱/۲۵	۱/۴	۱/۶	۱/۸
	سایر مناطق	۱/۲	۱/۴	۱/۶	۱/۸	۲

تبصره ۱- در هر یک از مناطق یاد شده، نقاطی که به عنوان نقاط مطلوب از لحاظ شهرسازی بر روی نقشه تعیین شده‌اند، عدد ۰/۸ در ضریب K اعمال می‌شود.

تبصره ۲- در زمان اتمام مطالعات زیست محیطی و آلودگی هوای شهر تهران توسط سازمان کنترل کیفیت هوای شهر تهران و با دستیابی به هر گونه مطالعات جدید و تکمیلی در این خصوص، مطالعات مذکور پس از تأیید سازمان حفاظت محیط زیست و تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری، جایگزین نقشه رتبه‌بندی عوامل زیست محیطی و آلودگی هوا خواهد شد.

۴. طرح تدقیقی مکان‌یابی:

علاوه بر نقشه مکان‌یابی ۱:۲۵۰۰۰ کل تهران که در این مرحله به تصویب می رسد، نقشه‌های تدقیقی ۱:۵۰۰۰ یا ۱:۲۰۰۰ مکان‌یابی در مناطق تهران، بر اساس این مطالعات و منطبق بر طرح کلی مکان‌یابی فوق‌الذکر، حداکثر تا پایان خرداد ماه سال آینده توسط مشاور تهیه و به وسیله کمیسیون ماده (۵) بررسی و تصویب می‌گردد.

تبصره- تا تهیه نقشه‌های تدقیقی، صدور پروانه احداث بنا با رعایت نقشه مکان‌یابی کل تهران، با استعلام شهرداری تهران از مشاور تهیه کننده طرح، ممکن خواهد بود.

۵. دیگر ضوابط و مقررات:

۱.۵ مفاد این مصوبه به ویژه مطالعات و نقشه مکان‌یابی و اسناد و مدارک مربوط به آن در هر منطقه تا تهیه و تصویب طرح تفصیلی شهر تهران در آن منطقه، معتبر و لازم‌الاجرا خواهد بود.

۲.۵ هر گونه تغییر و اصلاح در مفاد این مصوبه اعم از ضوابط و مقررات و مکان‌یابی به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

۳.۵ با توجه به لزوم تهیه و تصویب طرح تفصیلی شهر تهران مطابق مفاد طرح جامع (مصوب ۷۰/۱۲/۱۹ شورای‌عالی) و به ویژه بند (۶)آن، شهرداری تهران موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی حداکثر تا پایان سال ۱۳۷۹ طرح تفصیلی تمامی مناطق تهران را تهیه و آن را به تصویب کمیسیون ماده (۵) رسانده به مورد اجرا بگذارد.

بدیهی است در اجرای این مصوبه و در جریان تهیه و تصویب طرح تفصیلی مناطق مختلف و بنا به ضرورت و نیاز، پیشنهادات اصلاحی نسبت به طرح جامع، به تصویب کمیسیون ماده (۵) خواهد رسید. پیشنهاد اصلاحات مغایر (اساسی) با مفاد طرح جامع شهر تهران با اعلام کمیسیون ماده (۵)، بلافاصله و خارج از نوبت در دستور کار شورای‌عالی قرار خواهد گرفت.

۴.۵ شهرداری تهران موظف است ضوابط و مقررات احداث بنا برای ساختمان‌های (۵) طبقه و کمتر در شهر تهران را منطبق بر طرح جامع مصوب تهران در اسرع وقت تهیه و حداکثر تا پایان شهریور ماه سال ۷۹ در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران به تصویب برساند.

از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا تصویب ضوابط فوق‌الذکر، ضوابط مندرج در مصوبه ۲۶۹ مورخ ۷۶/۷/۸ کمیسیون ماده (۵) شهر تهران صرفاً برای احداث ساختمان‌های (۵) طبقه و کمتر ملاک عمل خواهد بود.

۶. کلیه پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری تهران تا قبل از تاریخ ۷۶/۷/۸، برای احداث ساختمان‌های (۶) طبقه و بیشتر معتبر بوده لیکن رفع توقف از ادامه عملیات اجرایی ساختمان‌های مذکور که بنا به شکایت اشخاص ثالث و با صدور دستور موقت مبنی بر توقف عملیات ساختمانی از ناحیه مراجع قضایی صورت گرفته، اتخاذ تصمیم با مراجع قضایی مربوطه بوده و ادامه عملیات اجرایی در خصوص ساختمان‌هایی که در اجرای مواد ۳۴ و ۳۵ قانون نظام مهندسی و بنا به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی، از طریق مراجع قضایی و صرفاً با ابلاغ مراجع مذکور به نیروهای انتظامی، عملیات آنها متوقف شده است، با اعلام وزارت‌خانه مذکور و همچنین ادامه عملیات اجرایی ساختمان‌هایی که بر اساس توافقات فی‌مابین شهرداری تهران و مالکین، مجوز آغاز عملیات اجرایی آنها تا قبل از تاریخ فوق‌الذکر صادر شده است، مشروط بر اینکه مشخصات آنها با ضوابط مندرج در این مصوبه مغایرت نداشته باشد، مجاز خواهد بود.

تبصره ۱- به لحاظ رعایت حقوق مکتسبه برای افراد، شهرداری تهران موظف است، مواردی که با ضوابط مندرج در این مصوبه مغایرت داشته باشد را همراه سوابق کامل آنها جهت بررسی و اتخاذ تصمیم به کمیسیون ماده (۵) شهر تهران ارائه نماید. بدیهی است رأی و نظر کمیسیون معتبر و لازم‌الاجرا خواهد بود.

تبصره ۲-شهرداری تهران موظف است حداکثر ظرف پانزده روز پس از ابلاغ این مصوبه، فهرست کامل توافقات به عمل آمده تا تاریخ ۷۶/۷/۸ (موضوع این مصوبه) را به دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ارائه نماید.

۷. از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه مصوبات، ضوابط و مقررات احداث ساختمان‌های (۶) طبقه و بیشتر در شهر تهران که مغایر با ضوابط این مصوبه باشند، ملغی اعلام می‌شود.

توضیح: کلیات ضوابط و مقررات موضوع این مصوبه در کتاب جداگانه‌ای توسط شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری (وابسته به شهرداری تهران) در تیرماه ۷۹ به چاپ رسیده است.

ضوابط جلوگیری از افزایش محدوده شهرها - مصوب مورخ ۷۸/۸/۱۰

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران علاوه بر وظیفه اظهارنظر درباره لوایح و آیین‌نامه‌های شهرسازی، عهده‌دار تصویب طرح‌های توسعه و عمران در مقیاس‌های ملی، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی و بررسی و تصویب ضوابط و مقررات شهرسازی است که به خصوص در بند ۴ ماده ۲ قانون تأسیس شورای‌عالی مذکور تصریح شده است.

این‌گونه ضوابط که با هدف فراهم شدن موازین اجرایی و قانونی توسعه موزون و هماهنگ کالبدی کشور تهیه می‌شوند، با توجه به دامنه شمول (شهر، ناحیه، منطقه و کشور) و تأثیرگذاری وسیع آنها بر توسعه و عمران کشور، یکی از پایه‌های اصلی نظام طرح‌ریزی و کنترل توسعه کالبدی کشور می‌باشند.

در سال‌های اخیر گسترش تدریجی محدوده مصوب شهرها در شرایطی روی داده که جمعیت واقعی شهرها در افق طرح‌های جامع یاهادی و یا در مقاطع زمان معین، از رقم جمعیت پیش‌بینی شده برای آنها در طرح‌های مذکور در همان مقاطع با اختلاف قابل ملاحظه ای کمتر بود. مقایسه جمعیت چند شهر بزرگ و کوچک که به صورت اتفاقی هم انتخاب شد نشان داد که این امر قابل تعمیم به وضعیت قریب به اتفاق شهرهای کشور است و قطع نظر از عوامل به وجود آورنده، نشان‌دهنده عدم تحقق تراکم‌های پیش‌بینی شده در طرح و توان جمعیت‌پذیری شهر حتی تا سال‌هایی دورتر از افق طرح‌ها است. در چنین مواردی گسترش محدوده شهرها حتی پس از پایان یافتن دوره اجرایی ده ساله آنها نیز منطقی نبوده و حاصلی جز تشدید تخریب اراضی کشاورزی و باغات پیرامون شهرها، تحمیل هزینه‌های گزاف به دستگاه‌های مسئول تأمین خدمات شهری و در نتیجه دشوارتر شدن مدیریت شهری و عدم ارائه خدمات مطلوب و مناسب به شهروندان و بالاخره پراکنده‌سازی و زشت شدن سیما و منظر شهر ندارد.

با توجه به موارد فوق و بررسی‌های انجام شده، مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۷۸/۸/۱۰ به شرح زیر می‌باشد:

۱. از تاریخ تصویب این مصوبه، هر گونه افزایش در محدوده مصوب طرح‌های‌هادی و جامع شهری تا زمانی که تراکم ناخالص جمعیتی شهر (یعنی نسبت جمعیت به سطح مصوب) در محدوده فعلی طرح (یعنی محدوده طرح مصوب به اضافه کلیه تغییرات احتمالی قانونی و مصوب بعدی تا این تاریخ) بر اساس طرح‌های مصوب تحقق پیدا نکرده باشد ممنوع است.

تبصره- آن دسته از پیشنهادات مربوط به افزایش محدوده شهرها که تا این تاریخ به دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران واصل و در نوبت دستور کار شورای‌عالی قرار گرفته است مشمول مفاد این مصوبه نبوده و بررسی‌های کارشناسی لازم جهت طرح در شورای‌عالی در مورد آنها به عمل خواهد آمد.

۲. دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند برای ارتقاء کیفیت و شرایط زندگی در محله‌های مرکزی و قدیمی شهرها و به وجود آمدن امکان عرضه بیشتر و به موقع زمین در بخش‌های مذکور، پس از تعیین حدود مناطق مشمول بهسازی، بازسازی و نوسازی در طرح‌های جامع شهری، بلافاصله طرح‌های تفصیلی موضعی و طراحی شهری لازم برای این مناطق را با حفظ هویت و رعایت اصول معماری و شهرسازی بومی شهر تهیه و به تصویب کمیسیون ماده (۵) استان مربوطه برسانند، در مورد بافت‌های با ارزش تاریخی لازم است پیش از طرح در کمیسیون ماده (۵)، طرح‌های مذکور به تأیید سازمان میراث فرهنگی برسد.

۳. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در جهت هدایت اصولی افزایش تراکم ناخالص شهری، به عنوان یکی از ابزارهای مورد نیاز این مصوبه، ضوابط بلندمرتبه‌سازی و مکانیابی آن را بر حسب اولویت و ضرورت در شهرها با همکاری شهرداری‌ها، مطالعه و تهیه نماید و برای طی مراحل تصویب و اجرا ارائه نماید.

۴. هر گونه تفکیک زمین و واگذاری آن برای امر مسکن به افراد، شرکت‌های تعاونی یا ارگان‌های دولتی و غیردولتی و نهادها در داخل حریم و محدوده استحفاظی شهرها ممنوع می باشد.

۵. قبول تقاضاهای مربوط به افزایش محدوده طرح‌های مصوب اعم از اینکه از طریق سازمان‌ها، اشخاص یا شرکت‌های تعاونی و غیره درخواست شده باشد، توسط شهرداری‌ها و سایر اعضاء کمیسیون ماده (۵) و طرح این تقاضاها در کمیسیون‌های مذکور و شوراهای شهرسازی استان‌ها تا حصول به شرایط تعیین شده در این مصوبه ممنوع می‌باشد.

۶. تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات دارای کاربری کشاورزی و باغداری در طرح‌های مصوب شهری و تبدیل جنگل‌ها به کاربری‌های شهری ممنوع است.

۷. صدور هر گونه مجوز تفکیک و پروانه احداث بنا برای اراضی زراعی و باغات واقع در حاشیه شهرها که در طرحهای مصوب شهری دارای کاربری مسکونی هستند، تا قبل از اینکه تراکم ناخالص جمعیتی در بقیه اراضی شهری به تراکم ناخالص پیش‌بینی شده در طرح مصوب نرسیده باشد ممنوع است.

۸. به منظور جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهرها و حفظ باغات و اراضی زراعی و زمین‌های با قابلیت کشاورزی و جنگل‌ها در پیرامون شهرهای کشور و رعایت دقیق موضوع این مصوبه، از تاریخ تصویب این مقررات، دستگاه‌های تهیه‌کننده طرح‌های توسعه شهری موظفند در تجدیدنظر و یا تهیه طرح‌های جامع وهادی شهرها، نقشه منطقه‌بندی و استفاده از زمین در محدوده استحفاظی و حریم تعیین شده در طرح‌های مذکور را با حفظ اراضی کشاورزی و باغات و جنگل‌های موجود و همچنین حفظ و حراست از جرایم راه‌های عبوری بین شهری و رعایت محدوده‌های مناطق چهارگانه محیط زیست و تعیین کاربری‌های عمده و تأسیسات و تجهیزات مورد نیاز در مقیاس شهری و ناحیه‌ای که می‌توانند در حریم شهر مستقر شوند و کمربند سبز، تهیه و برای تصویب به شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر مراجع ذی‌ربط ارائه نمایند.

۹. دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران موظف است مفاد این مصوبه را برای اطلاع عموم در دو روزنامه کثیرالانتشار درج نماید.

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی ـ حرکتی مصوب مورخ ۷۸/۹/۲۲ (بازنگری در مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸)

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران به استناد بند ۵ مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ خود در خصوص «ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی ـ حرکتی» در جلسه مورخ ۷۸/۹/۲۲ پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در ارتباط با بازنگری مصوبه یادشده و پیوست آن را به شرح زیر تصویب نمود. بنابراین از این تاریخ مصوبه حاضر و پیوست آن جایگزین مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ و پیوست مربوطه می‌گردد:

۱. از این تاریخ در کلیه طرح‌های آتی و در دست تهیه شهرسازی، شهرک‌سازی و مجتمع‌های مسکونی و ساختمانی سراسر کشور اعم از اینکه توسط دستگاه‌های دولتی و وابسته به دولت و شهرداری‌ها و یا بخش خصوصی تهیه گردند، رعایت ضوابط موضوع بند یک مجموعه پیوست که شامل ضوابط برنامه‌ریزی و طراحی برای تسهیل حرکت معلولین در سطح شهر می‌باشد الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح‌های توسعه شهری، شهرک‌سازی و مجتمع‌های ساختمانی و مسکونی موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت ضوابط مذکور را رعایت نمایند.

۲. به منظور رفع موانع شهری موجود لازم است که اصلاحات موضوع بند دو ضوابط پیوست تا قبل از تهیه و یا تجدیدنظر در طرح‌های توسعه شهری به منظور نزدیک‌تر کردن شرایط موجود به شرایط مناسب، توسط مراجع مسئول عمران شهری با توجه به اولویت هر یک به اجرا درآید.

۳. رعایت ضوابط بند ۴ ضوابط پیوست (در خصوص ساختمان‌های عمومی) در طراحی کلیه ساختمان‌های موضوع فصل مذکور برای تهیه‌کنندگان طرح‌های فوق‌الذکر الزامی است و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت ساختمانی موظف به اجرای صحیح و دقیق آن هستند.

کلیه ساختمان‌های عمومی موضوع این آیین‌نامه به خصوص ادارات دولتی موجود، باید تدریجاً با شرایط این آیین‌نامه تطبیق داده شوند. تشخیص میزان تطبیق این ضوابط و زمان لازم برای اعمال آن به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان سازمان بهزیستی، بنیاد جانبازان، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور، سازمان برنامه و بودجه و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است تضمین قانونی اعمال این ضوابط را از مراجع ذی‌ربط کسب نماید.

۴. اعمال ضوابط و مقررات بند سه ضوابط پیوست (در خصوص ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهری) اختیاری بوده ولی بر حسب تشخیص کمیسیون موضوع بند ۳ این مصوبه و با استفاده از تضمین‌های قانونی که کسب خواهد شد، الزام‌آور خواهد گردید.

۵. رعایت مفاد بند ۵ ضوابط پیوست (در خصوص ساختمان‌های مسکونی) در کلیه ساختمان‌ها و مجموعه‌های مسکونی موضوع آن بند الزامی است.

۶. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است حداکثر هر ۵ سال یک بار با جلب نظر کمیسیون موضوع بند ۳ این مصوبه، ضوابط و مقررات موضوع آن را مورد بازنگری و تطبیق با شرایط و امکانات جدید قرار داده و برای تصویب به شورایعالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد نماید.

۷. در جهت تحقق کامل بخشنامه شماره ۱۷۰۸۱ مورخ ۷۰/۴/۲۹ ریاست محترم جمهوری، در هر استان کمیته دائمی پیگیری اعمال ضوابط و مقررات پیوست با حضور نمایندگان دستگاه‌های مندرج در بند ۳ این مصوبه زیر نظر استاندار تشکیل می‌گردد. دبیرخانه این کمیته‌ها به استناد بخش‌نامه مذکور در سازمان‌های بهزیستی استان مستقر خواهد شد.

۸. پیشنهاد می‌گردد وزارت فرهنگ و آموزش عالی، وزارت آموزش و پرورش و سایر سازمان‌ها و مؤسساتی که با امر آموزش نیروی انسانی در سطوح مختلف ارتباط دارند، در رشته‌های مرتبط با طراحی کالبدی تدابیر لازم را جهت گنجاندن واحد درسی مستقلی برای تدریس اصول و ضوابط طراحی برای افراد معلول جسمی ـ حرکتی اتخاذ نموده و در رشته‌های غیرمرتبط با طراحی کالبدی، حقوق شهری و معماری معلولین، ضرورت مناسب‌سازی محیط برای دسترسی آنان و همچنین نیازهای جسمی این افراد در رابطه با موضوع تخصص موردنظر را حداقل در شرح یکی از دروس موجود بیفزاید.

۹. پیشنهاد می‌گردد سازمان صدا و سیمای جمهوری اسلامی ایران در برنامه‌های خود، آگاه‌سازی عمومی در زمینه مناسب‌سازی محیط برای افراد معلول جسمی ـ حرکتی را در جهت حمایت از ایجاد فرصت‌های مساوی برای حضور آنان در جامعه، در نظر بگیرد.

۱۰. پیشنهاد می‌شود مراکز و دستگاه‌های ذی‌ربط در هنگام آمارگیری سرشماری نفوس و مسکن، آمار و اطلاعات خاص معلولین جسمی و حرکتی را تهیه نمایند.
توضیح: پیوست این مصوبه به صورت کتابچه جداگانه‌ای توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن به چاپ رسیده است.

الگوی سطح‌بندی مناطق و مراکز روستایی و استانداردها و ضوابط ارائه خدمات روستایی کشور- مصوب مورخ ۷۸/۱۰/۶

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، به دنبال بررسی‌ها و تصمیمات خود در جلسات ۷۷/۸/۱۸، ۷۷/۹/۲، ۷۷/۹/۱۶، ۷۷/۱۰/۷ و ۷۷/۱۰/۱۴ «الگوی سطح‌بندی مناطق و مراکز روستایی» و «استانداردها و ضوابط ارائه خدمات روستایی کشور» را با توجه به ضرورت‌ها، اهداف، خط مشی‌ها و روش‌های مربوطه در سطوح ملی، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی در جلسه مورخ ۷۸/۱۰/۶، به شرح زیر مورد تصویب قرار داد:
۱- مناطق روستایی کشور در سه سطح، حوزه، مجموعه و منظومه روستایی به شرح زیر تعریف و سطح‌بندی می شوند:
الف ـ حوزه روستایی؛ اجتماعی از چند آبادی همجوار و مرتبط در قلمرو جغرافیایی و فرهنگی همگن با عملکردهای بالنسبه همسان با یک کانون جمعیتی برتر را شامل می‌شود و جمعیت آن (هر حوزه) تا (۵)هزار نفر می‌باشد. مناطق روستایی کشور حدوداً شامل ۸۰۰۰ حوزه روستایی خواهد بود.
ب ـ مجموعه روستایی؛ تجمعی از چند حوزه روستایی است که به دلایلی به هم پیوسته یا وابسته هستند و حوزه نفوذ کنونی یا آتی یک مرکز برتر روستایی را تشکیل داده و جمعیتی حداکثر تا ۱۲هزار نفر را در برمی‌گیرد. حدوداً ۲۵۰۰ مجموعه روستایی در کل مناطق روستایی کشور پیش‌بینی می‌شود.
ج ـ منظومه روستایی؛ از تجمع چند مجموعه روستایی شکل می‌گیرد، وسیع‌ترین قلمرو جغرافیایی برای عملکرد یکپارچه و پوشش خدماتی در محیط روستایی است که با مرکزیت حداقل یک کانون شهری و یا روستای بزرگ شکل گرفته است. جمعیت منظومه روستایی با توجه به شرایط مختلف بدون احتساب جمعیت شهری و مرکز منظومه بین ۲۰ تا ۴۰هزار نفر می‌باشد. عرصه‌های روستایی کشور در قالب نواحی طرح کالبدی ملی (۸۵ ناحیه) حدوداً شامل ۸۰۰ منظومه روستایی خواهد بود.
۲- استانداردها و ضوابط خدمات‌رسانی روستایی؛ بر اساس سطح‌بندی بند یک با آستانه‌های جمعیتی و فاصله‌های دسترسی با توجه به محیط‌های هموار و ناهموار به شرح جدول پیوست تعیین می‌گردند.
تبصره ۱- برای هر یک از روستاها و بر حسب مورد و با اولویت به مراکز و کانون‌های جمعیتی برتر، «طرح‌هادی روستایی» طبق ضوابط مصوب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، تهیه و پس از تصویب در مراجع ذی‌ربط به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

تبصره ۲- برای فضاها و محیط‌های روستایی حسب مورد (که ضرورت و محدوده آن در طرح‌های جامع ناحیه‌ای تعیین خواهد شد)، طرح ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی طبق ضوابط مصوب شورای‌عالی تهیه و پس از تصویب در مرجع ذی‌ربط به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

تبصره ۳- تصویب حوزه‌ها، مجموعه‌ها و منظومه‌های روستایی و مراکز آن‌ها در مناطقی که طرح‌های مصوب بالادست (طرح توسعه و عمران «جامع ناحیه‌ای») وجود ندارد و همچنین تعیین اولویت تأمین و استقرار هریک از خدمات و تسهیلات موضوع جدول فوق‌الذکر بعهده مرجع تصویب طرح‌های توسعه و عمران در استان خواهد بود.

تبصره ۴- اولویت نحوه سرمایه‌گذاری و تأمین اعتبار برای ایجاد خدمات و تسهیلات موضوع جدول فوق با بخش خصوصی و مردمی است. موارد و نحوه سرمایه‌گذاری دولتی و مشارکتی در این امور توسط مراجع ذی‌ربط و در چارچوب سیاست‌های دولت تعیین خواهد شد.

۳- در تهیه طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای، دستگاه‌های تهیه‌کننده اینگونه طرح‌ها موظفند الگوی سطح‌بندی مناطق و مراکز روستایی موضوع این مصوبه را مورد توجه و استفاده قرار دهند.

بدیهی است با توجه به مفاد این مصوبه طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای مصوب، توسط وزارت مسکن و شهرسازی مورد بازنگری قرار خواهد گرفت تا به‌منظور تطبیق طرح‌های مذکور با مفاد این مصوبه اصلاحات لازم در آنها بعمل آید.

۴- سطح‌بندی، تعیین مراکز روستایی و خدمات رسانی موضوع این مصوبه تا تهیه و ابلاغ طرح‌های فرادست شامل طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای و طرح‌های کالبدی منطقه‌ای، ملاک عمل می‌باشند.

۵- رعایت مفاد این مصوبه در سطح بندی مناطق و مراکز روستایی و استانداردهای خدمات رسانی روستایی برای کلیه دستگاه‌های ذی‌ربط الزامی است.

۶- هرگونه تغییر و اصلاح در الگوی سطح‌بندی مناطق و مراکز روستایی و استانداردهای خدمات روستایی موضوع این مصوبه، به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

۷- الگوی تقسیمات فضایی موضوع این مصوبه با رعایت ماده ۱۴ قانون تعاریف ضوابط و تقسیمات کشوری از مرزهای تقسیماتی مذکور تبعیت خواهد نمود. ضمناً پیشنهاد می‌شود وزارت کشور با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان برنامه و بودجه در زمینه اصلاح تقسیمات سیاسی کشور، به نحوی اقدام نماید تا نتایج این الگو و دستاوردهای پیشنهادی طرح پایه آمایش سرزمین و سایر طرح‌های توسعه و عمران ملی، منطقه‌ایو ناحیه‌ای و تقسیمات فضایی طرح‌های مذکور در تقسیمات سیاسی کشور مورد استفاده و توجه قرار گرفته و حداکثر انطباق بین آن‌ها فراهم گردد.

استانداردها و ضوابط خدمات‌رسانی در محیط روستایی کشور و نحوه تجهیز مراکز روستایی (۱)

تقسیمات	خدمات	سطح منطقه روستایی			آستانه جمعیتی (نفر)		حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)		توضیحات
		منظومه	**مجموعه**	**حوزه**	**فضاهای هموار**	فضاهای ناهموار	فضاهای هموار	**فضاهای** ناهموار	
آموزشی	مراکز آموزش قبل از دبستان	*	*	*	+۱۵۰۰	+۱۰۰۰	–	–	
	دبستان	*	*	*	+۲۰۰	**+۱۵۰**	**۲/۵**	**۲/۵**	
	مدرسه راهنمایی عادی	*	*	*	**+۱۵۰۰**	**+۱۰۰۰**	**۳**	**۳**	
	مدرسه راهنمایی مرکزی	*	*	*	–	–	**۱۰**	**۷**	
	مدرسه راهنمایی شبانه‌روزی	*	*	*	–	–	–	–	
	دبیرستان عادی	*	*	*	**+۳۵۰۰**	**+۲۵۰۰**	**۸**	**۵**	
	دبیرستان مرکزی	*	*	-	–	–	**۲۰**	**۱۵**	
	دبیرستان شبانه‌روزی	*	*	-	–	–	–	–	
	هنرستان‌های فنی، حرفه‌ای و کشاورزی	*	-	-	**+۲۰۰۰۰**	+۲۰۰۰۰	–	–	
	کلاس نهضت سوادآموزی	*	*	*	–	–	–	–	

استانداردها و ضوابط خدمات‌رسانی در محیط روستایی کشور و نحوه تجهیز مراکز روستایی (۲)

تقسیمات	خدمات	سطح منطقه روستایی			آستانه جمعیتی (نفر)		حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)		توضیحات
		منظومه	**مجموعه**	حوزه	**فضاهای هموار**	فضاهای ناهموار	فضاهای هموار	**فضاهای** ناهموار	
بهداشتی و درمانی	خانه بهداشت	-	*	*	۶۰۰-۱۵۰۰	۵۰۰-۱۰۰۰	۵	۳	
	مرکز بهداشتی- درمانی	*	*	-	+۱۰۰۰۰	+۶۰۰۰	**۱۲**	**۸**	
	مرکز بهداشتی-درمانی با تسهیلات زایمانی	*	-	-	**۴۰۰۰۰**	**۴۰۰۰۰**	-	-	
	داروخانه	*	*	*	-	-	**۱۲**	**۸**	
	مطب	*	*	-	-	-	-	-	
	جمع‌آوری و دفع بهداشتی زباله	*	*	*	-	-	-	-	
	جمع‌آوری و دفع بهداشتی فاضلاب	*	*	*	-	-	-	-	
	کشتارگاه بهداشتی صنعتی	*	-	-	-	-	-	-	
	کشتارگاه بهداشتی سنتی	*	*	-	-	-	-	-	
	غسالخانه و گورستان	*	*	*	-	-	-	-	
	بهسازی محیط روستا	*	*	*	-	-	-	-	
	مجتمع بهزیستی	*	*	*	**۴۰۰۰**	**۳۰۰۰**	-	-	
	آب آشامیدنی با شیر برداشت متمرکز	-	-	*	+**۲۵۰**	+**۲۵۰**	-	-	
	آب آشامیدنی با شبکه انشعاب خصوصی	-	-	*	۱۰۰-۲۵۰	۱۰۰-۲۵۰	-	-	
	آب آشامیدنی با منبع بهداشتی	*	*	*	**-۱۰۰**	**-۱۰۰**	-	-	
	حمام عمومی				-	-	-	-	

استانداردها و ضوابط خدمات رسانی در محیط روستایی کشور و نحوه تجهیز مراکز روستایی (۳)

تقسیمات	خدمات	سطح منطقه روستایی			آستانه جمعیتی (نفر)		حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)		توضیحات
		منظومه	**مجموعه**	**حوزه**	**فضاهای هموار**	فضاهای ناهموار	فضاهای هموار	**فضاهای** ناهموار	
انرژی	تأمین برق	*	*	*	+۱۰۰	+۱۰۰	–	–	
	پمپ بنزین	*	*	-	+۵۰۰۰	+۴۰۰۰	–	–	
	جایگاه عرضه مواد سوختی	-	-	*	+۵۰۰	+**۴۰۰**	**۳**	**۲**	
ارتباطات	راه اصلی	*	-	-	-	-	-	-	
	راه فرعی	*	*	-	-	-	-	-	
	راه روستایی درجه (۱) با رویه آسفالت	-	*	-	-	-	-	-	
	راه روستایی درجه (۱) با رویه شنی	-	*	*	-	-	-	-	
	راه روستایی درجه (۲) با رویه شنی	-	-	*	-	-	-	-	
	راه روستایی درجه (۳) با رویه شنی	*	-	*	-	-	-	-	
	دفتر شرکت حمل و نقل کالا، بار و مسافر	*	*	*	+**۱۰۰۰**	+**۸۰۰**	–	–	
	ترمینال وسایل حمل و نقل	*	*	*	–**۱۰۰**	–**۱۰۰**	–	–	
	صندوق پست	-	-	*	۵۰۰–۲۵۰۰	۵۰۰–۲۵۰۰	۵	۳	
	نمایندگی پست	*	*	*	+**۵۰۰**	+**۵۰۰**	**۱۵**	**۱۲**	
	دفتر پست و مخابرات	-	-	*	+**۲۵۰۰**	+**۲۵۰۰**	**۱۵**	**۱۲**	
	دفتر مستقل پستی	-	-	*	۵۰۰–۲۵۰۰	۵۰۰–۲۵۰۰	۲۰	۱۵	
	دفتر مخابراتی	*	*	*	۱۰۰۰–۵۰۰۰	۱۰۰۰–۵۰۰۰	۲۰	۱۵	
	مرکز تلفن								

استانداردها و ضوابط خدمات رسانی در محیط روستایی کشور و نحوه تجهیز مراکز روستایی (۴)

تقسیمات	خدمات	سطح منطقه روستایی			آستانه جمعیتی (نفر)		حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)		توضیحات
		منظومه	مجموعه	حوزه	فضاهای هموار	فضاهای ناهموار	فضاهای هموار	فضاهای ناهموار	
فرهنگی، مذهبی، ورزشی و گردشگری	مسجد و حسینیه	*	*	*	-	-	-	-	
	کتابخانه عمومی	*	*	-	+۵۰۰۰	+۴۵۰۰	۱۲	۸	
	کتابخانه روستایی	*	*	*	-	-	-	-	
	مجموعه فرهنگی- هنری	*	*	-	+۲۰۰۰۰	+۱۵۰۰۰	۲۰	۱۵	
	سینما	*	-	-	۴۰۰۰۰	۳۰۰۰۰	۲۰	۱۵	
	مجموعه ورزشی	*	-	-	+۵۰۰۰	+۴۵۰۰	۱۵	۱۰	
	امکانات ورزشی روباز	*	*	*	-	-	-	-	
	بوستان بازی کودکان	*	*	*	-	-	-	-	
	بوستان	*	*	*	-	-	-	-	
	مهمانپذیر و سالن پذیرایی	*	*	-	-	-	-	-	
	انجمن میراث فرهنگی	*	*	*	-	-	-	-	

استانداردها و ضوابط خدمات‌رسانی در محیط روستایی کشور و نحوه تجهیز مراکز روستایی (۵)

تقسیمات	خدمات	سطح منطقه روستایی			آستانه جمعیتی (نفر)		حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)		توضیحات
		منظومه	**مجموعه**	**حوزه**	**فضاهای هموار**	فضاهای ناهموار	فضاهای هموار	**فضاهای** ناهموار	
مالی، اقتصادی و پشتیبانی تولید	بانک	*	*	*	+۱۰۰۰۰	+۱۰۰۰۰	**۱۲**	**۱۰**	
	شرکت تعاونی روستایی	*	*	*	–	–	–	–	
	فروشگاه تعاونی روستایی	*	*	*	–	–	–	–	
	مرکز خرید و فروش کالا	*	*	*	–	–	–	–	
	مرکز خدمات روستایی و عشایری	*	*	–	–	–	–	–	
	دفتر ترویج کشاورزی	*	*	*	–	–	–	–	
	دفتر ترویج و آموزش روستایی	*	*	*	–	–	–	–	
	دفتر دامپزشکی و داروخانه دامی	*	*	*	–	–	**۷**	**۵**	
	دفتر تلقیح مصنوعی و اصلاح نژاد دام	*	*	*	–	–	–	–	
	تعمیرگاه ماشین آلات کشاورزی و نقلیه	*	*	*	–	–	–	–	
	مرکز آموزش و ترویج صنایع دستی و خانگی	*	–	–	–	–	–	–	
	مرکز آموزش فنی و حرفه ای	*	–	–	–	–	–	–	
	جهاد دهستان	*	*	–	–	–	–	–	
	خانه سازمانی	*	*	–	–	–	–	–	

استانداردها و ضوابط خدمات‌رسانی در محیط روستایی کشور و نحوه تجهیز مراکز روستایی (۶)

تقسیمات	خدمات	سطح منطقه روستایی			آستانه جمعیتی (نفر)		حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)		توضیحات
		منظومه	**مجموعه**	**حوزه**	**فضاهای هموار**	فضاهای ناهموار	فضاهای هموار	**فضاهای** ناهموار	
تولید	واحدهای صنعتی و معدنی	*	*	*	–	–	–	–	
	ناحیه صنعتی	*	*	*	–	–	–	–	
	مجتمع‌های تولید کشاورزی(زراعت و باغبانی، دام و طیور، شیلات و آبزیان)	*	*	*	–	–	–	–	
	متناسب با استعدادهای منطقه								

چارچوب ضوابط تهیه طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی مصوب مورخ ۷۹/۱۱/۱۷

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران به استناد ردیف ۵ بند الف ماده ۱۳۷ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور و در اجرای تبصره (۲) بند (۲) مصوبه الگوی سطح‌بندی مناطق و مراکز روستایی مصوب ۷۸/۱۰/۶ شورای‌عالی، در جلسه مورخ ۷۹/۱۱/۱۷ خود موارد ذیل را به عنوان چارچوب ضوابط تهیه طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی در ۹ بند و یک تبصره به تصویب رساند:

۱- تعریف طرح: براساس بند ۵ ماده یک مصوبه مورخ ۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران در خصوص انواع طرح‌های توسعه و عمران کشور، "طرح ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی" طرحی است که به منظور توسعه هماهنگ و موزون فعالیت‌های کشاورزی، صنعتی و خدماتی از طریق توزیع مناسب جمعیت و فعالیت‌ها و استقرار بهینه خدمات در محیط‌های روستایی، هماهنگ با نظام و شبکه شهری تهیه می‌شود.

۲- هدف طرح: هدف از "طرح ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی"، ایجاد بستر و زمینه‌های مناسب برای توسعه پایدار محیط روستایی و سازماندهی سلسله مراتبی خدمات و تأسیسات روستایی و پیریزی نظام استقرار مناسب سکونت‌گاه‌های روستایی با پراکنش بهینه جمعیت است.

۳- ماهیت طرح: طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی، ماهیتی همه جانبه و میان بخشی داشته و برنامه‌ای یکپارچه و راهبردی برای توسعه اقتصادی - اجتماعی، کالبدی محیط روستایی با تأکید بر جنبه‌های اجرایی بویژه در زمینه‌های فضایی- کالبدی است.

۴- جایگاه طرح: طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی، که حسب مورد بنا به توصیه طرح‌های ناحیه‌ای تهیه می‌شوند به منزله طرح فرادست برای طرح‌های هادی روستایی و طرح‌های بهسازی بافت‌های با ارزش روستایی است.

۵- چارچوب کلی طرح (شرح خدمات): چارچوب کلی شرح خدمات طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت گاه‌های روستایی، سه مرحله به قرار زیر را در برمی‌گیرد:

۱- تشخیص وضعیت (در مقیاس ۱:۲۵۰۰۰ تا ۱:۱۰۰۰۰)

شامل بررسی‌های پایه‌ای برای شناسایی وضعیت طبیعی و زیست محیطی، اجتماعی و فرهنگی، اقتصادی، زیربنایی (زیرساخت‌ها) و کالبدی فضاها و سکونت‌گاه‌های روستایی.

۲- تحلیل وضعیت

شامل بررسی‌های تحلیلی در زمینه امکانات و قابلیت‌های توسعه، محدودیت‌ها و موانع توسعه، نیازها و ضرورت‌های توسعه، تحلیل روندها و گرایشات، اولویت‌بندی فعالیت‌های مقتضی برای ساماندهی.

۳- برنامه‌ریزی و ساماندهی

شامل برنامه‌ریزی راهبردی (تدقیق هدفها، سیاست‌های کلی و بخشی) و برنامه‌ریزی ساختاری (تعیین برنامه‌ها و چارچوب کلی طرح‌های اجرایی بصورت هماهنگ و یکپارچه)

تبصره- شرح خدمات تفضیلی تهیه "طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت گاه‌های روستایی" توسط دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران با همکاری وزارت جهادکشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و جهت تصویب و ابلاغ به سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور ارائه خواهد شد. سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور موظف است شرح خدمات مذکور را حداکثر ظرف مدت چهارماه از تاریخ ارائه، تصویب و ابلاغ نماید.

۶- محدوده مطالعاتی طرح: محدوده‌های طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت گاه‌های روستایی، قلمرو یک یا چند مجموعه روستایی است که در طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه (یا شهرستان) به‌عنوان طرح‌های فرادست مشخص می‌گردد.

۷- دستگاه تهیه‌کننده طرح: با توجه به اهداف و جایگاه طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی در نظام طرح ریزی کالبدی و وظایف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی، تهیه این طرح‌ها بنا به تشخیص دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران حسب مورد به دو دستگاه محول خواهد شد و دستگاه‌های مذکور از طریق مهندسین مشاور برنامه‌ریزی منطقه‌ای و شهرسازی ذیصلاح و طبق ضوابط سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، نسبت به تهیه طرح اقدام خواهند کرد.

۸- تصویب طرح: به استناد ماده ۷ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیات محترم وزیران طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی پس از بررسی در کمیته‌های فنی استان به تصویب شورای شهرسازی و معماری استان و یا در اجرای بند ج ماده ۷۱ قانون برنامه سوم توسعه به تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان خواهند رسید.

۹- اجرای طرح: حمایت از اجراء و همچنین نظارت بر اجرای طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی براساس دستورالعمل اجرایی پیش‌بینی شده در ردیف ۵ بند الف ماده ۱۳۷ قانون برنامه سوم به انجام خواهد رسید که توسط سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و با همکاری وزارت

جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سایر دستگاه‌های ذیربط تدوین و پس از تصویب سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور جهت اجرا به شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان ابلاغ خواهد شد. این ضوابط پس از ابلاغ برای تمامی دستگاه‌های ذیربط لازم الاجرا می‌باشد.

اصلاحیه مصوبه ۳۲۹ کمیسیون ماده (۵) شهر تهران – مصوب مورخ ۸۲/۱/۱۸

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در اولین جلسه سال جاری مورخ ۸۲/۱/۱۸ و پیرو جلسه مورخ ۸۱/۱۲/۱۹ خود و بمنظور تحقق اهداف طرح مجموعه شهری تهران مبنی بر جلوگیری از توسعه بی‌رویه شهر تهران و رعایت سقف جمعیتی مصوب آن پیشنهاد کمیسیون ماده ۵ مورخ ۸۱/۱۲/۷ شهر تهران را که در جهت کاهش و توقف تدریجی فروش تراکم و از طریق اصلاح مصوبه ۳۲۹ تهیه و طی نامه‌های شماره ۳۰۸۰/م مورخ ۸۱/۱۲/۱۹ و ۶۰/ م مورخ ۸۲/۱/۱۷ توسط سرپرست شهرداری تهران بعنوان وزیر مسکن و شهرسازی و رئیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران جهت طرح در شورایعالی مذکور ارسال گردیده بود، بررسی و پس از بحث و تبادل نظر، پیشنهاد مذکور را پس از انجام اصلاحات لازم به شرح ذیل مورد تصویب قرار داد:

۱- شهرداری تهران موظف است حداکثر تا پایان ۱۳۸۳ طرح‌های تفصیلی مناطق مختلف تهران را تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برساند.

۲- با توجه به ضرورت هماهنگی بین طرح‌های تفصیلی مناطق و طرح فرادست، وزارت مسکن و شهرسازی موظف است حداکثر تا پایان خرداد ماه سال ۸۲ برنامه زمان‌بندی تهیه طرح راهبردی ساختاری شهر تهران را تهیه و به شورای‌عالی ارائه نماید.

۳- تا تصویب طرح‌های تفصیلی هر منطقه از مناطق شهر تهران ضوابط مربوط به مصوبه ۳۲۹ به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

۳-۱- محدوده قانونی تهران به چهار پهنه بصورت زیر تقسیم می‌شود (نقشه پیوست):

الف: از حد شمالی محدوده قانونی تهران تا محور همت

ب: حد فاصل محورهای همت و انقلاب

ج) حد فاصل محورهای انقلاب و جاده ساوه و امتداد خیابان شوش

د: جنوب جاده ساوه و امتداد شوش تا حد جنوبی محدوده قانونی تهران

۳-۲- تا تصویب طرح تفصیلی هر منطقه، تراکم مازاد بر ۱۲۰٪ تا حداکثر ۶۰٪ (کل تراکم ساختمانی حداکثر ۱۸۰٪ بصورت یک طبقه) براساس جدول زیر در پهنه‌های چهارگانه مذکور می‌تواند واگذار شود:

پهنه	مساحت قطعه زمین (مترمربع)	عرض گذر مجاور در طرح مورد عمل (متر)
پهنه الف	$S \leq ۳۰۰$	$A \leq ۱۲$
پهنه ب	$S \leq ۲۵۰$	$A \leq ۱۰$
پهنه ج	$S \leq ۲۰۰$	$A \leq ۸$
پهنه د	$S \leq ۱۵۰$	$A \leq ۶$

۳-۳- الزامات اجرایی این ضوابط به شرح زیر تعیین می‌شود:
- تأمین ۱۰۰٪ پارکینگ الزامی بوده و شهرداری حق کاهش پارکینگ مورد نیاز را به هیچ وجه ندارد.
- مساحت زمین و عرض گذر مجاور پس از رعایت بر اصلاحی ملاک عمل می‌باشد.
۴- بمنظور تشویق اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده عنداللزوم شهرداری مجاز به پیشنهاد اینگونه طرح‌ها با ضوابط خاص و تصویب آن‌ها در کمیسیون ماده ۵ خواهد بود.
۵- شهرکها و مجتمع‌های مسکونی دارای طرح مصوب و نیز مناطق تهران یا بخشی از آن‌ها که طرح تفصیلی برای آن‌ها تهیه و به تصویب می‌رسد، از این ضوابط مستثنی می‌باشد.
۶- احداث مجتمع اداری یا تجاری مشروط به رعایت مساحت قطعه و گذربندی طبق جدول ذیل به شرط تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز پس از تصویب کمیسیون ماده ۵ بلامانع است:

مناطق	حداقل مساحت زمین به مترمربع	حداقل عرض ملاک عمل گذر به متر
۱ الی ۸	۱۰۰۰	۳۰ ≥ عرض ≥ ۱۶
۹ الی ۲۱	۵۰۰	۳۰ ≥ عرض ≥ ۱۲

۷- براساس این مصوبه واگذاری مازاد تراکم صرفاً بر مبنای پلاک مشخص ثبتی و پروانه ساختمانی مربوطه مجاز می‌باشد.
۸- تعاونی‌های مسکن کارمندی، کارگری، نظامی و ... تابع این مصوبه خواهند بود.
۹- در هنگام تمدید و یا تجدید پروانه ساختمانی، جهت پلاک‌هایی که در مدت اعتبار پروانه عملیات ساختمانی در آن‌ها شروع نشده باشد. صرفاً ضوابط این مصوبه ملاک عمل خواهد بود.
۱۰- شهرداری تهران مسئول اجرای این مصوبه بوده و موظف است از هرگونه تخلف در این زمینه جلوگیری نماید و گزارش عملکرد این مصوبه را به تفکیک چهار پهنه فوق‌الذکر هر دو ماه یکبار به شورایعالی ارائه نماید.

ضوابط طراحی مهدکودک - مصوب مورخ ۸۳/۲/۱۴

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۳/۲/۱۴ پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در مورد «ضوابط طراحی معماری مهدکودک» را به شرح زیر تصویب نمود. از این تاریخ اجرای مصوبه حاضر و پیوست آن در کلیه طرح‌های آتی و در دست تهیه انواع مهدکودک اعم از دولتی، خصوصی و خودکفا در سراسر کشور الزامی‌بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح‌های مهدهای کودک موظفند در مراحل مختلف تصویب، صدور پروانه و نظارت بر اجرا ضوابط مذکور را رعایت نمایند:

۱- رعایت ضوابط بند ۱-۵-۱ مجموعه پیوست مربوط به انتخاب مکان مناسب برای استقرار مهد کودک در تهیه طرح‌های آتی و در دست تهیه شهرسازی، شهرک سازی و مجتمعهای مسکونی و ساختمانی سراسر کشور اعم از این که توسط دستگاههای دولتی و وابسته به دولت و شهرداری‌ها و یا بخش خصوصی تهیه گردد الزامی‌بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح‌های توسعه شهری، شهرک سازی و مجتمعهای ساختمانی و مسکونی موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت بر اجرا ضوابط مذکور را رعایت نمایند. موارد مندرج در بند ۱-۵-۲ اختیاری بوده ولی بر حسب تشخیص کمیسیونی متشکل از نمایندگان سازمان بهزیستی، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور، وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی کشور الزامی‌می‌گردد.

۲- اعمال ضوابط بند ۲-۱ مجموعه پیوست مربوط به طراحی فضاهای داخلی مهد کودک شامل: بخش اداری، بخش‌های کودکان (بخش شیرخوار، بخش نوپا و بخش نوباوه)، فضاهای مشترک و فضاهای خدماتی و تاسیساتی، در کلیه طرح‌های آتی و در دست تهیه انواع مهد کودک اعم از دولتی، خصوصی و خودکفا در سراسر کشور اعم از آنکه توسط دستگاه‌های دولتی و وابسته به دولت و شهرداری‌ها و یا توسط بخش خصوصی تهیه گردند، الزامی‌بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح‌های مهد کودک موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت بر اجرا، ضوابط مذکور را رعایت نمایند.

۳- اعمال ضوابط بند ۲-۲-۱ . ۲-۲-۲ مجموعه پیوست مربوط به تجهیزات فضاهای مختلف مهدکودک الزامی‌بوده و کلیه مراجع مسئول موظفند بر اجرای آنها نظارت داشته باشند. موارد مندرج در بند ۲-۲-۳ اختیاری است ولی بر حسب تشخیص سازمان بهزیستی الزامی‌می‌گردد.

۴- رعایت ضوابط بند ۳-۱ و ۳-۲ و ۳-۳ مربوط به طراحی فضای باز و زمین بازی مهدکودک در کلیه طرح‌های آتی و در دست تهیه انواع مهدکودک اعم از دولتی، خصوصی و خودکفا در سراسر کشور الزامی‌بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح‌های مهدکودک موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت بر اجرا، ضوابط مذکور را رعایت نمایند. موارد مندرج در

بند ۳-۴ مربوط به زمین بازی است و اختیاری بوده ولی بر حسب تشخیص سازمان بهزیستی الزامی‌است.

۵- برای مناسب‌سازی ساختمان‌های موجود جهت کاربری مهدکودک، تنها عدول از ضوابط در برخی موارد مطابق مندرجات بند ۴-۱ مربوط به ضوابط مناسب سازی فضاهای داخلی و بند ۴-۲ مربوط به ضوابط مناسب سازی فضای باز و محوطه مجاز است و در سایر موارد رعایت ضوابط مجموعه پیوست مطابق مندرجات فوق الزامی‌است.

۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است حداکثر هر ۵ سال یک بار با جلب نظر کمیسیون موضوع بند ۱ این مصوبه، ضوابط مربوط را مورد بازنگری و تطبیق با شرایط و امکانات جدید قرار داده و برای تصویب به شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد نماید.

۷- پیشنهاد می‌گردد سازمان بهزیستی دوره‌های آموزشی به منظور تاکید بر ضرورت استفاده از ضوابط طراحی معماری مهدکودک برای طراحی و احداث ساختمان‌های جدید مهدکودک و مناسب سازی ساختمان‌های موجود برگزار نماید.

۸- پیشنهاد می‌گردد سازمان صدا و سیمای جمهوری اسلامی‌ایران در برنامه‌های خود، ضرورت طراحی فضا متناسب با شرایط جسمی‌و روانی کودکان و اهمیت آن را مطرح نماید.

توضیح: پیوست این مصوبه (جزییات ضوابط و مقررات) بصورت کتاب جداگانه ای توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن به چاپ رسیده است.

بررسی ضوابط مکانیابی پایگاه‌های آتش‌نشانی در مجموعه‌های روستایی کشور مصوب مورخ ۸۳/۱۰/۲۱

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه ۸۳/۱۰/۲۱، پیرو صورتجلسه کمیته فنی، ضوابط مکان‌یابی پایگاه‌های آتش نشانی در مجموعه‌های روستایی کشور را بررسی و مقرر نمود:

- در بند ۲ نظریه کمیته فنی، وضعیت مالکیت پایگاه‌های آتش‌نشانی، با توجه به عدم ارتباط موضوع به شورای‌عالی، در متن اصلاح و نظریه کمیته فنی را مورد تصویب قرار داد.
- ضمناً بایستی شرح وظایف دهیاری‌ها نیز بر همین اساس اصلاح و تکمیل گردد.

شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده - مصوب ۸۵/۲/۱۱

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در سومین جلسه سال جاری در تاریخ ۸۵/۲/۱۱، براساس مصوبه مورخ ۸۴/۳/۱۶ خود شاخصهای زیر را جهت شناسایی بافتهای فرسوده در این مرحله مورد

تصویب قرار داد و مقرر نمود دبیرخانه برای مواردی که این شاخص‌ها امکان معرفی و شناسایی در پهنه‌هایی را ناممکن می‌سازد، بررسی و راه کار مناسب جهت تصمیم‌گیری به شورا ارائه نماید.

شاخص ۱- ریزدانگی: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد پلاک‌های آنها مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع دارند.

شاخص ۲- ناپایداری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد بناهای آن ناپایدار و فاقد سیستم سازه است.

شاخص ۳-نفوذناپذیری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن عرض کمتر از ۶ متر دارند.

ضمناً مقرر گردید دبیرخانه شورای‌عالی، بررسی‌های لازم را در خصوص پیش‌بینی شاخص جدید و نحوه رسیدگی به موارد استثناء که همه شاخص‌های سه گانه در آن قابل اعمال نیست با بررسی و به شورای‌عالی پیشنهاد نماید.

تبصره- تا زمانی که بررسی دبیرخانه انجام و به تصویب شورا برسد، بافت‌هایی مورد بررسی و تأیید قرار می‌گیرند که هر ۳ شاخص را دارا باشند.

ارزیابی مجدد شاخص‌های بافت‌های فرسوده - مصوب۹۳/۹/۱۷

شورای‌عالی شهرسازی ومعماری ایران درجلسه مورخ۹۳/۹/۱۷ براساس تکلیف جلسه مورخ ۹۲/۸/۲۷ خود و صورتجلسه کمیته فنی مورخ ۹۳/۸/۷، ضمن استماع گزارش موضوع ارزیابی مجدد شاخص‌های بافت‌های فرسوده "شیوه‌نامه شناسایی محدوده‌های هدف بهسازی و نوسازی شهری و راهکارهای اجرایی مداخله در آنها" به شرح زیر تصمیم‌گیری نمود:

۱- تجربه اقدامات و مطالعات انجام شده در محدوده بافتهای فرسوده شهری در کشور پس از زلزله بم و ارزیابی‌های بعمل آمده و اجماع میان متخصصین بر ضرورت تغییر رویکرد در سطوح مختلف سیاست‌گزاری، مدیریتی و اجراء تاکید می‌نماید. در همین زمینه شورای‌عالی مقرر کرد در راستای بهره‌گیری از تجربیات شهرسازی موضوع تغییر رویکرد از فرسودگی به ناکارآمدی و تأکید بر مفهوم بازآفرینی شهری (Regeneration) در دستور کار قرار گیرد. شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی موظف است گزارش ارائه شده را به‌منظور نظرخواهی برای کلیه دانشگاه‌های مرتبط و مجامع حرفه‌ای و تخصصی و صاحبنظران و مدیران شهری ارسال و پیشنهادات و انتقادات این مراجع را دریافت و آن رادر قالب برگزاری یک همایش جمع‌بندی و نتیجه را به شورای‌عالی ارائه نماید.

۲- به منظور تسریع در امکان ارزیابی مؤثر شیوه نامه مذکور، دبیرخانه موظف است حداکثر ظرف مدت یک هفته و بر اساس معیارهای جمعیت و وسعت و وضعیت طرح‌های توسعه و عمران، سه شهر کشور را به‌عنوان نمونه‌های موردی انتخاب و به شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ابلاغ نماید.

مقرر می‌شود شرکت مشاور تهیه‌کننده شیوه‌نامه فوق‌الذکر تحت مدیریت شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ظرف مدت پنج ماه نتایج مطالعات خویش را درباره این سه شهر به دبیرخانه شورای‌عالی ارائه نماید.

۳- دبیرخانه شورای‌عالی موظف است حداکثر ظرف مدت یک ماه دستورالعمل مربوط به شکل و فرآیندهای جدید را براساس رویکرد بند ۱ تهیه و پس از طرح درکمیته فنی آن را به شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی ابلاغ نماید.

۴- بدیهی است تا زمان اتخاذ تصمیم توسط شورای‌عالی شهرسازی و معماری، مصوبه مورخ ۸۵/۲/۱۱ درباره بافت‌های فرسوده ملاک عمل می‌باشد.

مصوبه مشترک شورای‌عالی شهرسازی و معماری و ستاد ملی توانمندسازی – مورخ ۸۵/۴/۱۹

به منظور رسیدگی به وضعیت ساکنین سکونتگاه‌های غیررسمی و تأمین عدالت اجتماعی از طریق ارتقاء، سطح خدمات زیربنایی و روبنایی و اعمال کنترل و نظارت‌های دولتی و یافتن راهکارهای پیشگیری از گسترش اینگونه سکونتگاه‌ها از طریق قوانین و برنامه‌های موجود، دبیرخانه ستاد ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی مکلف است با همکاری دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران و سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها و ستادهای توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی استان‌های کشور و حداکثر ظرف ۳ ماه از تاریخ این مصوبه با رویکردهای ذیل:

- کاهش فقر و آسیب‌های اجتماعی و حمایت از گروه‌های آسیب‌پذیر
- ایجاد امنیت اجتماعی برای ساکنین
- افزایش حس قانون پذیری و فرهنگ انضباط اجتماعی در سطح این مناطق
- جهت‌گیری تبدیل اقتصاد غیررسمی‌و پنهان موجود در این بافت‌ها به اقتصاد مولد و رسمی
- امکان بهره‌مندی ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی‌از خدمات شهری
- استفاده از ظرفیت‌های موجود بخش خصوصی و تعاونی و همچنین جلب مشارکت ساکنین برای ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌ها
- بازنگری قوانین و مقررات موجود

نسبت به پیگیری موارد زیر اقدام نموده و نتیجه را به جلسه آینده مشترک شورای‌عالی شهرسازی و معماری و ستاد ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی‌ارائه نماید:

۱- شناسایی و تعیین محدوده مناطق با اسکان غیررسمی‌در هر شهر به تفکیک داخل و خارج از محدوده شهری و ذکر دلایل اصلی شکل گیری جمعیت و بافت اجتماعی غالب هر سکونتگاه

۲- تعریف سطح جدیدی از خدمات شهری (شامل خدمات روبنایی و زیربنایی) با رویکرد توانمندسازی و مشارکت ساکنین سکونتگاه‌های غیررسمی واقع در محدوده شهرها
۳- پیشنهاد روشهای عملیاتی به منظور حفظ محدوده شهرها و پیشگیری از توسعه اسکان غیررسمی‌در داخل و خارج از محدوده شهرها
۴- فعال کردن ستادهای توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی‌استان‌ها به منظور هدایت فعالیت‌های مربوط به توانمندسازی این مناطق
۵- ارائه راهکارهای تأمین منابع مالی برای تحقق طرح‌های توانمندسازی با تأکید بر جلب مشارکت مردمی‌و فعال نمودن بخش‌های خصوصی و تعاونی در این زمینه

اعطای تراکم تشویقی در بافت‌های فرسوده شهری - مصوب ۸۶/۳/۲۱

در اجرای جزء ۴-۳ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و به منظور تشویق سازندگان واحدهای مسکونی در بافت‌های فرسوده شهرهای کشور، شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۶/۳/۲۱ خود تصویب نمود:
۱- تراکم پایه در بافت‌های فرسوده همه شهرهایی که بافت فرسوده مصوب دارند، ۱۲۰ درصد تعیین می‌شود.
۲- تراکم پایه برای احداث بنا در عرصه‌هایی از بافت‌های فرسوده شهرها که حداقل نصاب تفکیک در آنها رعایت شده باشد، فقط برای یکبار به میزان ۶۰ درصد (به نحوی که از سقف تراکم تفصیلی تجاوز ننماید) افزایش می‌یابد.

- ملاک تشخیص بافت‌های فرسوده شهرها تعاریف موضوع مصوبه مورخ ۸۵/۲/۱۱ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران اعلام شده طی نامه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۱۵۳۲۳ مورخ ۸۵/۴/۶ می‌باشد. محدوده این بافت‌ها در کلان شهرها، به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری و در سایر شهرها، به تصویب کمیسیون‌های ماده ۵ و شوراهای برنامه‌ریزی و توسعه استان مربوط رسیده یا خواهد رسید.
- رعایت سایر ضوابط و مقررات موجود در طرح‌های مصوب در بافت‌های مشمول این مصوبه از جمله سقف جمعیت‌پذیری شهر در طرح‌های مصوب، عرض معابر، حداقل تفکیک سطح اشغال الزامی است.
- رعایت اصول معماری ایرانی- اسلامی بومی و هماهنگ با بناهای ارزشمند واقع در بافت‌های مربوط در طراحی ساختمان و به ویژه طراحی نماهای اصلی ساختمان‌های مشمول این مصوبه الزامی است.

۳- شهرداری‌های مربوطه موظفند ضمن استناد و درج شماره و تاریخ این مصوبه در پروانه‌های صادره هر ۳ ماه یکبار، گزارش میزان افزایش سطوح زیربنای مندرج در پروانه‌های صادره، ناشی از این مصوبه را به سازمان مسکن و شهرسازی استان ارسال نمایند.

سازمان مسکن و شهرسازی استان موظف است با توجه به گزارش‌های واصله از شهرداری‌ها، سازوکار لازم برای تأمین کسری احتمالی سطوح کاربری‌های عمومی‌و خدماتی موردنیاز این مناطق را در چارچوب طرح جامع مصوب، به کمیسیون ماده ۵ ارائه نماید.

تفویض اختیار شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهرهای زیر صدهزار نفر به شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها مصوب ۸۶/۵/۱۵ با اصلاحیه مورخ ۸۸/۵/۵

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۶/۵/۱۵ بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و در اجرای مصوبه شماره ۳۷۴۸۵/۴۱۴۰۱ مورخ ۸۶/۳/۲۰ هیأت محترم وزیران تصویب نمود:

۱- تصویب طرح‌های جامع شهرهای با جمعیت کمتر از ۱۰۰.۰۰۰ نفر در چارچوب مفاد این مصوبه به شوراهای برنامه‌ریزی و توسعه استانها واگذار می‌شود و این اختیار قابل واگذاری به غیر نیست.

تبصره- در صورت وجود شرایط ویژه، بنا به پیشنهاد رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان یا هر یک از اعضای شورای‌عالی و تأیید رئیس شورای‌عالی، طرح جامع شهرهای کمتر از ۱۰۰.۰۰۰ نفر نیز در شورای‌عالی شهرسازی و معماری قابل بررسی است. (مطابق دادنامه شماره ۲۴۶ مورخ ۱۳۹۰/۶/۱۴ این بند حذف شده است)

۲- در تصویب طرح‌های جامع آن دسته از شهرهای با جمعیت کمتر از ۱۰۰.۰۰۰ نفر که مرکز شهرستان باشند، حضور نماینده یا نمایندگان شورای‌عالی در جلسه کارگروه مسکن وشهرسازی استان‌ها ضروری است.

تبصره ۱- انتخاب نماینده یا نمایندگان شورای‌عالی متناسب با ویژگی شهر مربوط توسط دبیر شورای‌عالی و از بین اعضای شورای‌عالی یا کمیته فنی یا مدیران دفاتر ذیربط در وزارت مسکن و شهرسازی و یا کارشناسان خبره (که لیست کارشناسان خبره باید به تأیید شورای‌عالی شهرسازی و معماری رسیده باشد) صورت می‌پذیرد و حکم مأموریت نیز توسط دبیر شورای‌عالی صادر خواهد شد.

تبصره ۲- سازمان مسکن و شهرسازی استان موظفاست حداقل ۱۵ روز قبل از برگزاری جلسه کارگروه مسکن و شهرسازی، دعوتنامه جلسه مذکور را به همراه خلاصه گزارش طرح برای دبیرخانه شورای‌عالی ارسال نماید.

تبصره ۳- دبیر شورای‌عالی ضمن تعیین نماینده یا نمایندگان خود برای شرکت در جلسه کارگروه، اطلاعات دریافتی را در اختیار ایشان قرار خواهد داد.

تبصره ۴- نماینده مذکور موظف است در جلسه شرکت نموده و گزارش خود را در فرم‌هایی که توسط دبیرخانه شورای‌عالی تهیه می‌شود ظرف مدت یک هفته از تاریخ تشکیل جلسه به دبیرخانه شورای‌عالی ارائه نماید.

تبصره ۵- سازمان مسکن و شهرسازی استان موظف است یک نسخه از مصوبه شورای برنامه‌ریزی را به انضمام مدارک لازم برای اظهارنظر دبیر شورای‌عالی به دبیرخانه ارسال نماید.

۳- ملاک تعیین جمعیت شهرها جمعیت مندرج در آخرین سالنامه آماری مرکز آمار ایران است.

تبصره- دبیرخانه شورای‌عالی موظف است بر مبنای این بند از ابتدای سال ۱۳۸۷ به بعد در فروردین ماه هر سال لیست شهرهای هر استان که باید طرح جامع آنها در شورای‌عالی به تصویب برسد تدوین و به استان‌ها اعلام نماید.

۴- طرح‌های مربوط به شهرهای جدید و شهرک‌ها در شورای‌عالی بررسی و تصویب می‌شوند.

۵- بررسی مغایرت‌های اساسی نیز در چارچوب سقف‌های جمعیتی تعیین شده در این مصوبه حسب مورد در شورای برنامه ریزی و توسعه استان و یا شورای‌عالی صورت می‌پذیرد.

تشخیص نهایی مغایرت اساسی در چارچوب ماده ۴۵ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران در مورد شهرهای کمتر از ۱۰۰.۰۰۰ نفر بر اساس معیارهای مصوب شورای‌عالی با رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان و در مورد شهرهای بالاتر از ۱۰۰.۰۰۰ نفر با شهرهای جدید و شهرک‌ها این مسئولیت با دبیر شورای‌عالی می‌باشد.

گردش کار تفصیلی این موضوع توسط دبیرخانه شورای‌عالی تهیه و به استان‌ها ابلاغ خواهد گردید.

تبصره ۱- دبیرخانه شورای‌عالی مکلف است دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر، مصوب ۶۳/۱۲/۲۳ شورای‌عالی و اصلاحیه‌های بعدی آن را، حداکثر ظرف مدت ۳ ماه بازنگری نموده و پس از تصویب شورای‌عالی مبنای اقدامات بعدی قرار دهد.

تبصره ۲- در صورتی که مواردی از تصمیمات کمیسیون ماده ۵ شهرهای زیر ۱۰۰.۰۰۰ نفر توسط دبیرخانه شورای‌عالی مغایر با اساس طرح جامع شهر تشخیص داده شود، موضوع باید در شورای برنامه ریزی و توسعه استان طرح و مورد تصمیم گیری قرار گیرد.

۶- شوراهای برنامه‌ریزی استان‌ها موظفند رسیدگی به طرح‌ها را پس از بررسی و تصویب طرح‌ها در کارگروه شهرسازی و معماری استان‌ها در دستور کار خود قرار دهند. مواردی که الزاماً باید در جلسه شورای برنامه‌ریزی و کارگروه مسکن و شهرسازی استان ارائه و مورد بررسی قرار گیرد به شرح پیوست (۱) می‌باشد.

۷- کارگروه‌های مسکن و شهرسازی و شوراهای برنامه‌ریزی استان‌ها به هنگام بررسی و تصویب طرح‌ها موظفند اصول زیر را رعایت نمایند:

- توجه به راهبردهای بالادست در خصوص نقش شهر- جهات توسعه و جمعیت کل و جمعیت شاغلین و ارتباط آنها با یکدیگر
- توجه به رعایت حرائم، قوانین و ضوابط و مقررات قانونی دستگاه‌های ذیربط
- توجه به قانون «تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها» در خصوص عدم تداخل محدوده و حریم شهرها و روستاها با یکدیگر و عدم تجاوز محدوده یا حریم شهرها از خطوط (مرز) تقسیمات کشوری و اصلاح تداخلات احتمالی موجود
- توجه به ظرفیت منابع آب شهر
- توجه به جدول سطوح و سرانه‌ها و تأکید بر رعایت سرانه‌ها و استانداردهای مصوب دستگاه‌ها در جدول مذکور
- توجه به افزایش حداقل ۱۵ درصدی تراکم جمعیتی پیشنهادی (نفر در هکتار) نسبت به تراکم جمعیتی طرح قبلی
- توجه به اولویت توسعه شهر در اراضی غیرکشاورزی
- تعیین محدوده شهر برای افق ۱۰ ساله (چنانچه سطح شهر بر اساس طرح‌های مصوب قانونی قبلی بیش از نیاز ۱۰ ساله شهر بوده و نتوان به دلایل موجه محدوده شهر را متناسب با آن نیازها کوچک نمود، افق طرح متناسب با سطح موجود تا ۵ سال قابل افزایش است)
- تعیین حریم شهر متناسب با سطح محدوده و افق طرح و امکان نظارت بر آن با هدف پیش‌بینی اراضی که حفاظت آنها برای توسعه درازمدت شهر ضروری می‌باشد و با رعایت موارد زیر:

الف) قرارگیری نقاط سکونتی مستعد توسعه‌های برنامه‌ریزی نشده در داخل حریم

ب) پرهیز از ورود اراضی که بنا به قوانین خاص خود، قابلیت کنترل و نظارت دارند.

ج) توجه به موقعیت شهرک‌های صنعتی موجود و مصوب

د) سطح حریم شهر حدوداً ۳ تا ۵ برابر سطح محدوده باشد.

۸- با توجه به ضرورت قانونی برای تصویب نهایی کلیه طرح‌های جامع در شورای‌عالی، اختیار تصویب نهایی و تنفیذ کلیه طرح‌هایی که براساس این مصوبه در شوراهای برنامه‌ریزی و توسعه استانها به تصویب می‌رسد به دبیر شورای‌عالی تفویض می‌شود.

دبیر شورای‌عالی پس از وصول صورتجلسه و مدارک نسبت به صدور نامه تنفیذ اقدام نموده و یا در صورتی که به تشخیص وی، برخی از قوانین و مقررات یا سیاست‌های اصلی شهرسازی و مصوبات شورای‌عالی در تصویب طرح‌های جامع رعایت نشده باشد، موضوع را ظرف مدت دو هفته از دریافت مدارک فوق‌الذکر به دبیرخانه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان جهت عدم ابلاغ مصوبه اعلام و برای

تصمیم‌گیری نهایی در دستور کار شورای‌عالی قرار خواهد داد. (مطابق دادنامه شماره ۲۴۶ مورخ ۱۳۹۰/۶/۱۴ این بند حذف شده است)

۹- مراحل بررسی و تصویب تغییرات طرحهای‌هادی شهری معتبر بوسیله کمیسیونی به عضویت نمایندگان معاونت عمرانی استانداری (رئیس)، شهردار، سازمان مسکن و شهرسازی استان، سازمان جهاد کشاورزی استان، سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان و با حضور رئیس شورای اسلامی‌شهر ذیربط و نماینده سازمان نظام مهندسی ساختمان استان (با تخصص معماری یا شهرسازی) انجام می‌شود.

تبصره ۱-دبیرخانه این کمیسیون در محل سازمان مسکن و شهرسازی استان استقرار می‌یابد.

۱۰- دبیرخانه شورای‌عالی موظف است ظرف مدت یک ماه دستورالعمل‌های لازم شامل مدارک موردنیاز، زمانبندی ارسال مدارک، نحوه ابلاغ تصمیمات شورای‌عالی و سایر جزئیات مربوط را در چارچوب این مصوبه تنظیم و با امضاء ریاست شورای‌عالی به کلیه مراجع ذیربط ابلاغ نماید.

دبیرخانه شورای‌عالی موظف است هر ساله در پایان خرداد گزارش کمی‌و کیفی از عملکرد شوراهای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها در اجرای این مصوبه را تهیه و به شورای‌عالی ارائه نماید. شورای‌عالی براساس این گزارش برای دوره زمانی جدید و در مورد تمام و یا تعدادی از استانها تصمیم گیری خواهد نمود.

اصلاحیه بند ۹ مصوبه تفویض اختیار مصوب ۹۰/۲/۵

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۹۰/۲/۵ بند ۹ مصوبه تفویض اختیار بررسی و تصویب طرح‌های با جمعیت کمتر از یکصد هزار نفر به شورای برنامه ریزی و توسعه استان‌ها مورخ ۸۶/۵/۱۵ و اصلاحیه مورخ ۸۸/۵/۵ آن، درخصوص بررسی و تصویب تغییرات طرح‌های هادی شهری، را مورد بررسی قرار داده ومتن بند ۹ را به شرح زیر اصلاح و تصویب نمود:

۹-مراحل بررسی و تصویب تغییرات طرح‌های هادی شهری معتبر و یا شهرهایی که قبلاً روستا بوده و دارای طرح هادی مصوب روستایی می‌باشند، به وسیله کمیسیونی تحت عنوان کمیسیون مغایرت‌های طرح هادی با ریاست معاون امور عمرانی استانداری و عضویت مدیر کل دفتر فنی استانداری (دبیر)، شهردار شهر مربوطه، معاون شهرسازی و معماری اداره کل مسکن و شهرسازی، رئیس و یا نمایندگان تام‌الاختیار سازمان جهادکشاورزی، سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، سازمان حفاظت محیط‌زیست، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان با تخصص معماری یا شهرسازی (که به مدت دو سال با معرفی کتبی سازمان مربوطه معرفی می‌گردند) و رئیس شورای اسلامی شهر ذیربط و مشاور تهیه کننده (طرح بدون حق رأی) انجام می‌شود. دبیرخانه این کمیسیون در حوزه معاونت امور

عمرانی استانداری استقرار و امور دبیرخانه‌ای آن بر عهده دفتر فنی استانداری می‌باشد. جلسات با حضور رئیس و حداقل ۵ نفر از اعضا رسمیت می‌یابد و تصمیمات و مصوبات آن کمیسیون با حداقل۵ رأی اعضای اصلی مناط اعتبار می‌باشد.

تبصره ۱- مغایرت‌های طرح هادی در قالب موارد چهارگانه زیر تقسیم‌بندی می‌گردد:

الف- محدوده‌ها

هرگونه تغییر در محدوده مصوب طرح‌های هادی مغایرت اساسی محسوب می‌گردد. فقط تغییرات جزئی ناشی از منظور نمودن پلاک‌های ثبتی که خط محدوده از روی آنها عبورکرده است به عنوان مغایرت‌های غیراساسی خواهد بود.

ب- تراکم‌ها

بطورکلی هرگونه تغییر در تراکم جمعیتی ناشی از تغییر تراکم ساختمانی و یا نصاب تفکیک قطعات در کل شهر مغایرت اساسی محسوب می‌شود.

ج- نحوه کاربری زمین

فقط تغییر مکان کاربری زمین در محدوده محلات که عملکرد آن نیز در حد محله‌ای باشد با اعلام دلایل توجیهی و مورد تأیید قرار گرفتن آن توسط سازمان ذیربط به عنوان مغایرت غیراساسی محسوب می‌گردد و در سایر موارد مغایرت اساسی محسوب می‌گردد.

د- شبکه‌های ارتباطی

تغییرات حاصله از تقلیل عرض و تغییر مسیر جزئی در خصوص خیابان‌های محلی و جمع‌کننده محله‌ای (عرض کمتر از ۱۲ متر)، مغایرت غیراساسی محسوب می‌گردد.

با توجه به موارد ۴ گانه فوق، کلیه تغییرات اساسی که در اساس طرح هادی مؤثر باشد، باید به تصویب مراجع تصویب طرح هادی برسد.

تبصره ۲- کلیه تغییرات اساسی پس از بررسی و تصویب در مراجع بررسی تصویب طرح‌های هادی، توسط استاندار تأیید و ابلاغ می‌گردد.

تبصره ۳- چنانچه همزمان با طرح پرونده‌های تغییر کاربری در کمیسیون فوق؛ طرح جامع شهر نیز در حال تهیه باشد از مشاور مذکور بدون حق رأی دعوت به عمل آید.

بررسی اقدامات اجرایی مرتبط با آیین‌نامه ماده ۶۳ - مصوب مورخ ۸۶/۵/۲۹

موضوع اقدامات اجرایی مرتبط با آیین‌نامه ماده ۶۳ قانون برنامه چهارم (طرح جامع ساماندهی سواحل) توسط دبیر شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۶/۵/۲۹ شورا توضیح داده شد و با توجه به مسئولیت شورای‌عالی در تصویب طرح جامع ساماندهی سواحل کشور و همچنین تصویب

آیین‌نامه اجرایی مربوط به چگونگی بهره برداری عموم از امکانات اقامتی دولتی موجود در خارج از ۶۰ متر حریم ساحل، مقرر گردید:

۱- دستگاه‌های مرتبط، اعتبارات موردنیاز خود را برای انجام مطالعات و اقدامات اجرایی موضوع آیین‌نامه را به تفکیک جهت پیگیری‌های لازم از طریق معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور به دبیرخانه شورای‌عالی اعلام نمایند.

۲- دستگاه‌های مرتبط، هر ماه گزارش مختصری از اقدامات انجام شده و مسائل و مشکلات احتمالی موجود را به شورای‌عالی ارائه نمایند.

لزوم تهیه طرح‌های جامع شهری با رویکرد ساختاری و راهبردی - مصوب ۸۶/۱۱/۱

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در بیست و هشتمین جلسه سال جاری در جلسه مورخ ۸۶/۱۱/۱ مقرر نمود «موضوع تهیه طرح‌های جامع شهری با رویکرد ساختاری و راهبردی» در اولین فرصت توسط دبیرخانه به شورای‌عالی شهرسازی و معماری ارائه گردد.

دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن- مصوب ۸۶/۱۲/۲۷

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۶/۱۲/۲۷ بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد ماده ۲ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران و تبصره ذیل ماده ۱۲ آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و با توجه به قوانین و آیین‌نامه‌های مصوب موخر، از جمله قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب ۱۳۸۰، قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴ و آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸ هیأت وزیران و ماده ۵۳ آن و اساسنامه شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی) مصوب۱۳۸۲ هیأت وزیران «دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن» را به شرح زیر تصویب نمود:

فصل اول- تعاریف، موارد شمول و تشکیل ستاد مدیریت شهرک‌سازی در کشور

ماده ۱- تعاریف

در این دستورالعمل به جای عبارات مشروح زیر از مفاهیم اختصاری آنها به شرح مرقوم استفاده می‌شود:

۱-۱- شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران:شورای‌عالی

۱-۲- شورای برنامه ریزی و توسعه استان: شورای استان

۱-۳- کمیته کارگروه مسکن و شهرسازی استان: کمیته کار گروه

۱-۴- شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی): شرکت مادر تخصصی

۱-۵- شهرک مسکونی، تفریحی، زیارتی و ... : شهرک

۱-۶- ستاد مدیریت شهرک‌سازی در کشور: ستاد

۱-۷- حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی: معاونت شهرسازی و معماری

۱-۸- آیین‌نامه استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران: آیین‌نامه استفاده از اراضی و احداث بنا.

ماده ۲- موارد شمول

تأسیس هر نوع شهرک اعم از مسکونی، تفریحی، زیارتی، تجاری، گردشگری، تحقیقات و فن آوری، هوشمند و سایر شهرک‌های تخصصی (به استثنای شهرک‌های صنعتی که به طور کلی از شمول این دستورالعمل خارج و تابع ضوابط خاص خود می‌باشد) مشمول مفاد این دستورالعمل است.

ماده ۳- تشکیل ستاد مدیریت شهرک‌سازی در کشور و اهداف آن

به منظور تشویق و ترویج شهرک‌سازی و استفاده از تمامی‌امکانات سرزمین برای دست یابی به اهداف و سیاست‌های دولت و ایجاد محیط زیست بهتر و تأمین مسکن و سایر مراکز موردنیاز برای افراد جامعه و ساماندهی امر شهرک‌سازی در کشور و مدیریت و راهبری مناسب آن از یک طرف و نزدیکی اصول و امور مربوط به ایجاد شهر جدید با احداث شهرک و با توجه به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر محول شدن این امور به شرکت مادر تخصصی از طرف دیگر، ستادی تحت عنوان «ستاد مدیریت شهرک سازی در کشور» در شرکت مادر تخصصی و با عضویت مدیرعامل شرکت مذکور، مدیرکل دفتر تخصصی مرتبط در حوزه معاونت شهرسازی و معماری، نمایندگان وزارت کشور، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت نیرو و سازمان میراث فرهنگی که حداقل دارای ۱۰ سال سابقه کار مرتبط، با اولویت در رشته‌های معماری، شهرسازی، برنامه‌ریزی شهری یا طراحی شهری و از نظر مرتبه اداری حداقل دارای سمت مدیرکل یا مشاور معاون وزیر باشند، به‌عنوان اعضای ثابت و مدیر شهرسازی

سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوطه، که حسب محل مورد تقاضا متغیر خواهد بود، تشکیل می‌گردد.

۳-۱- در مورد شهرک‌های مسکونی که در موارد خاص، پیشنهاد ایجاد آنها در جوار شهرک‌های صنعتی ارائه می‌شود، حضور نماینده وزارت صنایع نیز در ستاد ضروری است.

۳-۲- در مورد شهرک‌های غیرمسکونی، ستاد از نماینده یا نمایندگان بالاترین دستگاه ذیربط با موضوع شهرک در جلسات مربوط دعوت به عمل می‌آورد.

۳-۳- ریاست ستاد به عهده مدیرعامل شرکت مادر تخصصی می‌باشد و وظایف دبیرخانه ای ستاد توسط شرکت مادر تخصصی صورت می‌گیرد. کلیه مطالبات ستاد نیز با امضای مدیرعامل شرکت مذکور می‌باشد.

۳-۴- ستاد می‌تواند با توجه به حجم وظایف محوله و در صورت لزوم، کمیته‌های کارگروه تخصصی تشکیل دهد.

ماده ۴- وظایف ستاد

اهم وظایف ستاد بشرح زیر است:

۴-۱- مطالعه و بررسی تمامی‌اسناد توسعه و عمران مصوب کشور به‌ویژه طرح‌های ناحیه‌ای و مجموعه‌های شهری کلان شهرها با استفاده از خدمات کارشناسان و مشاوران متخصص و شناسایی مکان‌های مناسب برای ایجاد انواع شهرک.

۴-۲- شناسایی مکان‌هایی که برای تحقق اهداف مندرج در صدر ماده ۳ این دستورالعمل مناسب تشخیص داده می‌شود لکن فاقد طرح ناحیه‌ای یا دیگر اسناد توسعه و عمران مصوب می‌باشد و یا با آنها مغایرت دارد.

۴-۳- تهیه گزارش توجیهی برای مکان‌های موضوع بند ۴-۲ و ارسال آن به دبیرخانه شورای‌عالی جهت طرح و اتخاذ تصمیم در شورای‌عالی.

۴-۴- اعلان مکانهای مناسب مصوب و فراخوان عمومی‌برای دعوت از سرمایه‌گذاران برای ایجاد شهرکهای مورد نظر و ترویج شهرک‌سازی در کشور.

۴-۵- بررسی و تصویب نقشه‌های فاز یک و دو (نقشه‌های مقدماتی و اجرائی) شهرک.

۴-۶- رعایت ضوابط و مقررات و معیارهای شهرسازی و معماری با در نظر گرفتن شرایط اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، اقلیمی، محدودیت‌ها، امکانات و استعدادهای محلی در مطالعات خود یا هنگام بررسی و تصویب نقشه‌های فاز یک و اجرایی شهرک.

۴-۷- صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری.

۴-۸- انجام سایر اموری که به موجب مواد آتی این دستورالعمل به ستاد محول می‌شود.

فصل دوم- نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک

ماده ۵- تهیه و تسلیم تقاضا و مدارک مقدماتی

متقاضیان پروانه احداث شهرک، تقاضای خود را با ذکر دلایل احداث شهرک، همراه با گزارش توجیهی مبنی بر انطباق مورد با طرح ناحیه ای یا سایر طرحهای توسعه و عمران مصوب و توجیه مناسب بودن زمین از لحاظ شبکه‌های ارتباطی و مواصلاتی و امکانات تأمین آب و برق و چگونگی تأمین آنها همراه ایده اولیه (فاز صفر) شهرک به انضمام سایر مدارک لازم به شرح زیر در ۳ نسخه تهیه و به سازمان مسکن و شهرسازی استان تسلیم می‌کنند:

۵-۱- نقشه ثبتی به انضمام فتوکپی اسناد مالکیت به نام متقاضی و در صورتی که زمین موردنظر بیش از یک مالک اعم از مشاع یا مفروز داشته باشد، فتوکپی شرکت نامه یا قرارداد یا موافقتنامه بین مالکین.

۵-۲- گواهی شرکت‌های زیرمجموعه وزارت نیرو از نظر وجود یا امکان ایجاد منابع آب و برق کافی برای تأمین احتیاجات شهرک در قالب سقف جمعیتی و برنامه‌های احداث شهرک.

۵-۳- توجیه بلامانع بودن زمین موردنظر از لحاظ رعایت حریمهای قانونی و قانون حفظ و گسترش فضای سبز در مورد اراضی مشجر و باغ‌ها (بندهای ۱ و ۲ و ۳ ماده ۴ آیین‌نامه استفاده از اراضی و احداث بنا).

۵-۴- ارائه گواهی بلامانع بودن استفاده از زمین (به ویژه از نظر عدم تخریب اراضی کشاورزی) از اداره جهاد کشاورزی و اینکه زمین موردنظر جزء اراضی مشمول قانون اصلاحات ارضی و یا ملی شده یا دولتی (موات) نبوده یا در صورتی که جزء این قبیل اراضی باشد، مجوزهای لازم در مورد آنها قبلاً اخذ شده است.

۵-۵- ارائه گواهی شهرداری یا سایر مراجع ذیربط و تأیید دبیرخانه کمیته کار گروه (سازمان مسکن و شهرسازی استان) مبنی بر اینکه زمین موردنظر در محدوده قانونی یا حریم شهرهای مجاور قرار نگرفته است. در صورت اختلاف نظر بین شهرداری و دبیرخانه کمیته کارگروه، نظر دبیرخانه کمیته کار گروه که به استناد طرحهای مصوب کمیته کار گروه و شورای استان اعلام می‌شود ملاک عمل خواهد بود.

۵-۶- ارائه موافقت اصولی سازمان ذیربط در مورد شهرک‌های غیرمسکونی.

ماده ۶- رسیدگی و تکمیل مدارک

سازمان مسکن و شهرسازی استان، پس از تشکیل پرونده، به عنوان دبیرخانه کمیته کارگروه تقاضا و مدارک اولیه و گزارش توجیهی ایجاد شهرک را با توجه به طرح ناحیه ای یا سایر طرحهای توسعه و عمران مصوب مورد رسیدگی قرار داده و پس از بازدید از محل، در صورت ضرورت، مکاتبات لازم را با متقاضی به منظور تکمیل مدارک یا اطلاعات و یا با شرکتهای زیرمجموعه وزارت نیرو و هر یک از سازمانهای دیگری که حسب مورد ایجاب کند انجام و یا با آنها تشکیل جلسه داده و پس از اینکه

اطلاعات و مدارک مربوط را کامل تشخیص داد گزارش خود را جهت اتخاذ تصمیم در کمیته کارگروه طرح می‌کند.

ماده ۷- رسیدگی و تصویب تقاضا

۷-۱- پس از اینکه درخواست متقاضی و گزارش دبیرخانه کمیته کارگروه مورد بررسی کمیته کارگروه قرار گرفت یک نسخه از صورتجلسه که در آن نظرات کمیته کارگروه درج و تشریح شده همراه با ۳ نسخه از گزارش توجیهی و مدارک ضمیمه و طرح اولیه که توسط متقاضی احداث شهرک با ملحوظ داشتن نظرات کمیته کارگروه تهیه شده به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم در شورای استان در اختیار دبیرخانه شورای مذکور قرار می‌گیرد.

۷-۲- پس از بررسی طرح در شورای استان، چنانچه شورای مذکور با درخواست و طرح اولیه موافقت نکند، مراتب به متقاضی اعلام می‌شود ولی در صورت تصویب طرح، مصوبه مزبور همراه با گزارش و کلیه مدارک مربوط برای دبیرخانه شورای‌عالی ارسال می‌گردد.

۷-۳- در صورتیکه مکان موردنظر برای ایجاد و احداث شهرک قبلاً به عنوان مراکز جمعیتی مناسب در طرح‌های ناحیه‌ای یا سایر طرح‌های توسعه و عمران بالادست به تصویب شورای‌عالی رسیده و این امر مورد تأیید دبیرخانه شورای‌عالی باشد، فقط گزارش مربوط در شورای‌عالی مطرح و پس از تصویب، مصوبه مزبور همراه با مدارک و مستندات مربوط در ۲ نسخه جهت اقدامات بعدی به ستاد ابلاغ می‌شود و یک نسخه از سوابق در دبیرخانه شورای‌عالی نگهداری می‌گردد.

۷-۴- در صورتی که مکان موردنظر برای ایجاد و احداث شهرک قبلاً به عنوان مراکز جمعیتی مناسب در طرحهای ناحیه ای یا سایر طرحهای توسعه و عمران بالادست به تصویب شورای‌عالی نرسیده باشد و یا با آنها مغایرت داشته باشد، دبیرخانه شورای‌عالی مراتب را همراه با گزارش توجیهی و کلیه سوابق و مدارک مربوط جهت بررسی و اتخاذ تصمیم نهایی در شورای‌عالی مطرح می‌کند.

۷-۵- در صورت رد تقاضا در شورای‌عالی، مراتب به اطلاع سازمان مسکن و شهرسازی استان جهت ابلاغ به متقاضی می‌رسد و در صورت تصویب طرح، مصوبه مذکور همراه با کلیه مدارک و مستندات طی ۲ نسخه جهت اقدامات بعدی به ستاد ابلاغ می‌شود و یک نسخه در دبیرخانه شورای‌عالی ضبط می‌گردد.

۷-۶- تغییرات اساسی بعدی شهرکهای موضوع این ماده به پیشنهاد ستاد به تصویب شورای استان خواهد رسید.

۷-۷- در راستای سیاست‌های دولت مبنی بر تشویق شهرک سازی در کشور، کلیه تقاضاها و امور مربوط به احداث شهرک خارج از نوبت و با اولویت اول در شورای‌عالی مطرح و مورد اتخاذ تصمیم قرار خواهد گرفت.

ماده ۸- صدور پروانه تأسیس شهرک

۸-۱- ستاد پس از وصول مصوبه طرح احداث شهرک، به متقاضی ابلاغ می‌کند تا حسب نوع شهرک نقشه‌های فاز یک شهرک را که توسط مهندسین مشاور ذیصلاح تهیه شده باشد و همچنین نقشه‌های اجرائی شهرک (فاز ۲) و تأسیسات عمومی و ضوابط ساختمانی و نحوه مدیریت و نگهداری شهرک را حسب مورد با توجه به مصوبات شورای استان یا شورای‌عالی همراه با سایر مدارک موردنیاز در ۳ نسخه تهیه و تسلیم کند.

۸-۲- نقشه‌های مذکور و ضوابط پیشنهادی همراه با تأییدیه شرکت‌های زیرمجموعه وزارت نیرو و محیط زیست منطقه در استان، ارائه شده توسط متقاضی، در ستاد و با رعایت مفاد بند ۴-۶ این دستورالعمل مورد رسیدگی قرار می‌گیرد.

۸-۳- پس از بررسی و تأیید نقشه‌ها و مدارک فوق الذکر توسط ستاد، پروانه تأسیس شهرک به امضای مدیرعامل شرکت مادر تخصصی (رئیس ستاد) صادر و همراه با یک سری از نقشه‌ها و مدارک طرح که مورد تصویب قرار گرفته و به امضای مدیرعامل و مهر شرکت مادر تخصصی و امضای رئیس و مهر سازمان مسکن و شهرسازی استان رسیده به متقاضی تحویل می‌شود و یک سری دیگر از نقشه‌ها و مدارک همراه با یک نسخه از پروانه صادره برای دبیرخانه کارگروه (سازمان مسکن و شهرسازی استان)، ارسال و یک نسخه نیز در دبیرخانه ستاد نگاهداری می‌شود. همچنین یک نسخه از نقشه کاربری اراضی به انضمام تصویر پروانه صادره جهت اطلاع و ضبط در سوابق برای دبیرخانه شورای استان و شرکت‌های زیرمجموعه وزارت نیرو ارسال می‌گردد.

۸-۴- مدت اعتبار پروانه برای شروع ایجاد و احداث شهرک یک سال شمسی از تاریخ صدور پروانه تأسیس می‌باشد و فقط برای یکسال دیگر به تشخیص رئیس ستاد قابل تمدید خواهد بود.

۸-۵- هرگونه تغییرات در نقشه‌های اجرایی مصوب که صرفاً به دلیل مسائل اجرایی عملیات ساختمانی لازم باشد و اصول را تغییر ندهد، پس از تصویب ستاد قابل اجرا خواهد بود.

۸-۶- تنها مرجع ذیصلاح برای صدور پروانه ایجاد و احداث شهرکهای موضوع این دستورالعمل شرکت مادر تخصصی است و تعیین تعرفه عوارض و حق‌النظاره به موجب قانون ایجاد شهرهای جدید و آیین‌نامه اجرایی آن و سایر مصوبات قانونی می‌باشد.

فصل سوم- صدور مجوز و پروانه بهره‌برداری و اخذ تضمین

ماده ۹- مراحل صدور مجوز بهره برداری با توجه به پیشرفت عملیات اجرائی شهرک

۹-۱- عملیات اجرایی هر شهرک شامل عملیات زیربنایی، ایجاد تأسیسات روبنایی و احداث سایر ساختمان‌ها می‌باشد.

۹-۱-۱- منظور از عملیات زیربنایی تسطیح، کف سازی معابر، ایجاد شبکه‌ها و تأسیسات شهری و روشنائی معابر است.

۹-۱-۲- منظور از تأسیسات روبنائی حسب نوع شهرک، ایجاد تأسیسات آموزشی، بهداشتی، ورزشی، تفریحی، مذهبی، پارک و فضای سبز و غیره طبق نقشه‌های کاربری اراضی و اجرائی مصوب می‌باشد.

۹-۱-۳- منظور از احداث سایر ساختمانها، حسب نوع شهرک، احداث واحدهای مسکونی، واحدهای مهمانپذیر، واحدها و تأسیسات تفریحی، واحدهای تجاری و خدماتی و غیره طبق نقشه‌های کاربری اراضی و اجرائی مصوب می‌باشد.

۹-۲- اراضی محدوده شهرک به سه قسمت و عملیات اجرائی آن به سه بخش به شرح جدول زیر تقسیم می‌گردد و پس از خاتمه عملیات در هر بخش از هر قسمت، شهرک ساز باید گزارش نتیجه عملیات انجام شده را همراه با نقشه‌های تفکیکی و گواهی مهندس مشاور در مورد خاتمه عملیات اجرائی آن بخش (طبق جدول زیر) جهت صدور مجوز بهره‌برداری هر یک از قسمت‌های سه‌گانه و اجازه تفکیک و فروش قطعات همان بخش به شرکت مادر تخصصی تحویل دهد.

جدول درصد پیشرفت عملیات اجرایی به‌منظور صدور مجوز و پروانه بهره‌برداری

عملیات اجرایی / بخش اراضی		عملیات زیربنایی	عملیات تأسیسات روبنایی	احداث سایر ساختمان‌ها
قسمت اول	بخش اول	٪۱۰۰	٪۴۰	—
قسمت دوم	بخش اول	٪۱۰۰	٪۸۰	٪۵۰
	بخش دوم	٪۱۰۰	٪۴۰	—
قسمت سوم	بخش اول	٪۱۰۰	٪۹۰	٪۹۰
	بخش دوم	٪۱۰۰	٪۸۰	٪۵۰
	بخش سوم	٪۱۰۰	٪۴۰	—

ماده ۱۰- صدور مجوز و پروانه بهره‌برداری به منظور اجازه تفکیک و فروش قطعات

۱۰-۱- گزارش مذکور در ماده فوق توسط ستاد بررسی و در صورت تأیید گواهی مهندس مشاور در مورد خاتمه عملیات اجرائی بخش مربوطه، ستاد پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک و فروش قطعات همان بخش از اراضی شهرک را با امضای مدیرعامل شرکت مادر تخصصی (رئیس ستاد) صادر و همراه با نقشه‌های تفکیکی مصوب که به امضاء مدیرعامل و مهر شرکت مادر تخصصی و رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان رسیده و ممهور شده به متقاضی تسلیم و یک نسخه از آن را به ثبت محل ارسال و

رونوشتی نیز جهت اطلاع و ضبط در سوابق به دبیرخانه کمیته کارگروه و دبیرخانه شورای‌عالی ارسال می‌دارد. مجوز بهره برداری از قسمت سوم به عنوان مجوز نهایی و پروانه بهره‌برداری محسوب می‌شود.

۱۰-۲- در نقشه‌های تفکیکی مصوب، مذکور در بند فوق، قطعاتی از اراضی شهرک که حسب نوع شهرک، برای ایجاد و احداث تأسیسات زیربنائی و تأسیسات روبنایی و سایر تأسیسات عمومی، اختصاص داده شده جزء مشاعات شهرک محسوب گردیده و احداث‌کننده شهرک حق تصرف مالکانه نسبت به آنها را نخواهد داشت.

احداث‌کننده شهرک مکلف است اراضی مربوط به تأسیسات زیربنایی آب، برق و فاضلاب را پس از آماده سازی طی صورتجلسه‌ای (به رایگان) در اختیار شرکت‌های زیرمجموعه وزارت نیرو یا شرکت‌های صاحب صلاحیت بخش خصوصی و تعاونی مورد تأیید وزارت نیرو یا معاونت راهبردی ریاست جمهوری قرار دهد.

در صورتی که نوع شهرک، مسکونی باشد، احداث‌کننده شهرک موظف است پارک و فضای سبز و تأسیسات آموزشی و مسجد را با هزینه خود ایجاد نماید و بقیه قطعات را در اختیار سازمان‌های ذیربط برای احداث تأسیسات لازم قرار دهد. انتقال گیرندگان اجازه تغییر کاربری قطعات مذکور را ندارند.

۱۰-۳- چنانچه شهرک‌ساز با هزینه خود تأسیسات روبنایی و سایر کاربری‌ها را (حسب نوع شهرک) احداث نماید (مانند تأسیسات ورزشی، درمانگاه، سینما، باشگاه‌های فرهنگی، نمایشگاه و...) می‌تواند تصرفات مالکانه داشته و مورد بهره‌برداری قرار دهد ولی تحت هیچ عنوان تغییر کاربری قطعات مذکور ممکن نمی‌باشد.

ماده ۱۱- اخذ تضمین

۱۱-۱ در صورت ضرورت حسب مورد به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان و موافقت شرکت مادر تخصصی (ستاد) هر یک از درصدهای مذکور در جدول ماده ۹ می‌تواند با اخذ ضمانتنامه بانکی یا وثیقه ملکی مورد قبول شرکت مادر تخصصی تا ۳۰٪ تقلیل یابد.

۱۱-۲- در صورتیکه احداث‌کننده شهرک پس از اخذ موافقت مبنی بر تقلیل تا ۳۰٪ مذکور در بند فوق، در انجام تعهدات خود قصور یا تخلف نماید و عملیات اجرائی آن بخش از شهرک را ناتمام بگذارد و با دوبار تمدید مدت اقدام مؤثری انجام ندهد، شرکت مادر تخصصی مکلف خواهد بود حسب مورد از محل وجه ضمانتنامه بانکی یا فروش مورد وثیقه و با هماهنگی ستاد و سازمان مسکن و شهرسازی استان، ترتیب اجرا یا اتمام عملیات مذکور را فراهم سازد.

فصل چهارم- نظارت و رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرک‌سازی

ماده ۱۲- نظارت ساختمانی و شهرک‌سازی

۱۲-۱- نظارت بر اجرای عملیات شهرسازی و ساختمانی شهرک‌ها بر اساس نقشه‌های اجرائی مصوب به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌باشد و نظارت عالیه بعهده شرکت مادر تخصصی است.

سازمان مسکن و شهرسازی استان به منظور رعایت ضوابط و مقررات در مورد تأسیسات و شبکه‌های آب، فاضلاب، برق، گاز و مخابرات موظف است پس از دریافت اعلام صدور پروانه تأسیس شهرک، مراتب را جهت انجام نظارت‌های فنی لازم، به سازمانهای مربوطه منعکس نماید.

این نظارت‌ها به هیچ وجه موجب سلب مسئولیت از احداث کننده شهرک و مهندس مشاور و مهندس ناظر تعیین شده از طرف او نخواهد بود.

۱۲-۲- در صورتیکه احداث‌کننده شهرک در حین اجرای طرح به تمام یا قسمتی از تعهدات خود عمل نکند و یا ضوابط مصوب در طرح را رعایت ننماید سازمان مسکن و شهرسازی استان، موارد تخلف را کتباً به احداث کننده شهرک و مهندس ناظر آن ابلاغ و با تعیین فرجه مناسب دستور رفع تخلفات و رعایت ضوابط مصوب را اعلام می‌دارد. در صورت عدم توجه به تذکر مذکور، بنا به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان، شرکت مادر تخصصی در اجرای ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ دستور توقف عملیات اجرایی شهرک را به مهندس ناظر و احداث‌کننده شهرک صادر و مراتب را به سازمان مسکن و شهرسازی استان جهت پیگیری امر ابلاغ می‌کند.

۱۲-۳- در کلیه مواردی که شهرک‌ساز مجاز به انتقال اراضی به متقاضیان خود به منظور احداث ساختمان موردنظر می‌باشد، موظف است در اسناد نقل و انتقال خود (اعم از اسناد رسمی‌یا عادی یا قراردادی) قید نماید که انتقال گیرندگان اراضی نیز موظف و متعهد به رعایت نقشه‌های اجرایی مصوب شهرک و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مربوط به شهرک که مورد تعهد شهرک ساز است می‌باشند و موظف به قید مراتب فوق در انتقالات خود به ایادی بعدی نیز هستند.

در هر حال چنانچه سازندگان مذکور نیز نسبت به عملیات اجرایی و ساختمانی خود مرتکب تخلف شوند مشمول مفاد مواد ۱۲ و ۱۳ این دستورالعمل خواهند بود.

ماده ۱۳- مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرک‌سازی

۱۳-۱- بنا به درخواست سازمان مسکن و شهرسازی استان، کمیسیون موضوع تبصره ۲ بند ۳ الحاقی به ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها، با رعایت نقشه‌های اجرائی مصوب شهرک و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و تعهدات شهرک‌ساز یا سازنده، وفق قانون مذکور به تخلفات وی رسیدگی و اقدام به صدور رأی می‌کند.

۱۳-۲- در صورت تکرار تخلف و یا عدم رفع آن، به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان و موافقت شورای استان و تأیید ستاد، پروانه شهرک‌سازی لغو و در اجرای ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان با همکاری استانداری، قوه قضائیه و نیروی انتظامی‌از ادامه عملیات جلوگیری می‌شود.
۱۳-۳- در صورت لغو پروانه، با هماهنگی ستاد و سازمان مسکن و شهرسازی استان، حسب مورد ترتیب اجرا یا اتمام عملیات شهرک‌سازی داده می‌شود.

فصل پنجم- اداره امور شهرک

ماده ۱۴- تا زمانی که سازمان مالکان شهرک (هیأت مدیره شهرک) به استناد لایحه قانونی شماره ۸۷۷۸ مورخ ۵۸/۴/۱۶ شورای انقلاب اسلامی‌و تبصره ۴ ماده ۲ قانون اصلاح قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۷۶/۳/۱۱ مجلس شورای اسلامی‌تشکیل نشده و در اداره ثبت شرکت‌ها به ثبت نرسیده است، اداره امور شهرک به عهده شهرک‌ساز است. ضوابط اداره امور هر شهرک با توجه به مقتضیات و شرایط خاص آنها، از لحاظ کیفیت تأمین هزینه اداره و نگاهداری تأسیسات و ارائه خدمات شهری با رعایت تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن توسط احداث‌کننده شهرک تهیه و پس از تصویب شرکت مادر تخصصی به مورد اجرا گذاشته می‌شود.
۱۴-۱- پس از تأسیس سازمان مالکان در شهرک، شهرک‌ساز مکلف است کلیه فضاهای عمومی و تأسیسات شهری و اسناد و مدارک و صورتجلسات ثبتی و طرح‌های مصوب و نقشه‌های اجرایی شهرک و سایر اموال مربوط به اداره امور شهرک را به سازمان مالکان تحویل و تسلیم نماید.
۱۴-۲- از تاریخ تأسیس سازمان مالکان در شهرک، کلیه وظایف و اختیارات شهرک‌ساز در خصوص حفظ و نگهداری فضاهای عمومی و تأسیسات شهری و اموال و دارایی‌های شهرک و نظارت بر رعایت نقشه‌های اجرایی و ضوابط شهرسازی و معماری و غیره به هیأت مدیره سازمان مالکان شهرک منتقل می‌گردد.
۱۴-۳- در صورتیکه پس از تأسیس سازمان مالکان در شهرک، هنوز شهرک‌ساز مالک قطعاتی از اراضی یا واحدهای ساختمانی باشد، طبق قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن (با رعایت اصلاحات بعدی) با وی مانند سایر مالکین رفتار می‌شود.

فصل ششم- ساماندهی شهرک‌های غیرمصوب

ماده ۱۵- آن دسته از شهرک‌های غیرمصوب موجود که مشمول تعریف بند الف ماده ۳ آیین‌نامه استفاده از اراضی و احداث بنا می‌باشند ولی تاکنون شهرک سازان آنها اقدامی جهت مصوب نمودن شهرک به عمل نیاورده و یا اقدامات خود و یا شهرک‌سازی را نیمه تمام گذاشته‌اند، موظف می‌باشند حداکثر ظرف یکسال از تاریخ این دستورالعمل با رعایت تبصره‌های ۱ و ۲ ماده ۱۵ آیین‌نامه استفاده از اراضی

و احداث بنا (با لحاظ اصلاحات بعدی آیین‌نامه یاد شده) نسبت به انطباق خود با آیین‌نامه مذکور و مصوب کردن شهرک اقدام نمایند. در غیر این صورت از ادامه هرگونه ساخت و ساز در شهرک‌های مزبور جلوگیری به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۶- در صورت عدم امکان دسترسی به شهرک ساز یا عدم تمایل یا عدم امکان الزام وی به مصوب نمودن شهرک، در صورت وجود سازمان مالکان و ثبت رسمی اساسنامه و اعضای هیأت مدیره آن در اداره ثبت شرکت‌ها، سازمان مذکور به عنوان جانشین شهرک ساز ملزم به انطباق شهرک با آیین‌نامه فوق‌الذکر و اقدام جهت مصوب نمودن آن خواهد بود.

فصل هفتم- سایر مقررات

ماده۱۷- سیاست‌های مربوط به نحوه تشویق و ترویج شهرک‌سازی در کشور و چگونگی فراخوان عمومی‌و جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی و نحوه مشارکت و اجرا و همچنین امکانات و تسهیلاتی که می‌توان در چارچوب قوانین و ضوابط و مقررات مصوب منظور داشت توسط ستاد تهیه و به تصویب شورای‌عالی خواهد رسید.

سیاست‌های مذکور به همراه راه کارهای اجرایی و سایر جزئیات مربوط به نحوه اجرای مفاد این دستورالعمل توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۸-از تاریخ تصویب این دستورالعمل، دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و پروانه بهره‌برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی حریم شهرها مصوب ۱۳۵۶ لغو می‌گردد.

ضوابط طراحی معماری خانه‌های مناسب سالمندان (مصوب ۸۷/۱/۱۹)

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۸۷/۱/۱۹، پیرو مباحث جلسه ۸۶/۸/۲۲ خود و ۲۰ جلسه کمیته تخصصی و دو جلسه کمیته فنی، ضوابط طراحی معماری خانه‌های سالمندان را با تأکید بر صورتجلسه مورخ ۸۶/۱۲/۱۵ کمیته فنی تصویب نمود.

توضیح: متن کامل ضوابط و مقررات فوق توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن بصورت مجلد جداگانه چاپ شده است.

کاهش آلودگی هوای شهرها (مصوب ۸۷/۲/۱۶)

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۸۷/۲/۱۶، پیرو مصوبه مورخ ۶۸/۱۰/۲۵ شورای‌عالی، به منظور کاهش آلودگی هوای شهرها، کمک به پاکیزه نگه داشتن محیط زیست و کاهش مصرف

سوخت مقرر نمود از این پس در طرح‌های تفصیلی شهرها، شهرهای جدید، شهرک‌های مسکونی و طرح‌های آماده‌سازی الحاقی به شهرها، مسیر مخصوص عبور دوچرخه با استانداردهای لازم پیش‌بینی و طراحی شود.

آیین‌نامه اجرایی مربوط به چگونگی استفاده عموم از امکانات اقامتی موجود در خارج از حریم ۶۰ متر ساحل دریا – مصوب ۸۷/۲/۳۱

وزرای عضو کارگروه تبصره ذیل ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی ماده «۶۳» قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی‌ایران (وزرای عضو شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران) در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۲/۳۱ براساس پیشنهاد مشترک سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، وزارتخانه‌های کشور، امور اقتصادی و دارایی، فرهنگ و ارشاد اسلامی و مسکن و شهرسازی آیین‌نامه اجرایی مربوط به چگونگی استفاده عموم از امکانات اقامتی موجود در خارج از حریم شصت متر ساحل دریا را به شرح زیر تصویب نمودند.

فصل اول- تعاریف و اصطلاحات

ماده ۱- مناطق ساحلی (ساحل دریا) عبارت می‌باشند از پهنه ساحلی کشور با اولویت استان‌های گیلان، مازندران و گلستان که از این پس در این آیین‌نامه به اختصار سواحل نامیده می‌شود.

ماده ۲- امکانات اقامتی، مشمول این آیین‌نامه شامل کلیه امکاناتی می‌باشند که با استفاده از بودجه کل کشور توسط دستگاه‌های اجرایی در پهنه ساحلی کشور موضوع ماده یک این آیین‌نامه ایجاد شده است.

ماده ۳- حریم ۶۰ متری دریا: حریم مصوب موجود و یا حریمی‌است که بر اساس بند (ب) ماده (۲) طرح جامع ساماندهی سواحل کشور توسط دستگاه ذیربط تعیین می‌شود.

ماده ۴- منظور از عموم مردم: آحاد جامعه اعم از شاغل و غیرشاغل در دستگاه‌های اجرایی دولتی و غیردولتی می‌باشند که در قبال پرداخت کامل هزینه از کلیه خدمات قابل ارائه مجتمع‌های موضوع ماده (۲) این آیین‌نامه استفاده می‌نمایند.

ماده ۵- منظور از دستگاه‌های اجرایی: کلیه دستگاه‌های موضوع ماده ۱۶۰ قانون برنامه چهارم، شهرداری‌ها، نهادهای عمومی غیردولتی و دستگاه‌هایی که به هر نحو از منابع بودجه عمومی‌کشور و یا سایر منابع شرکت‌های دولتی برای ایجاد این تأسیسات استفاده کرده‌اند.

فصل دوم- شناسایی و ساماندهی

ماده ۶- وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است حداکثر ظرف مدت یک ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه فهرست مجتمع‌های اقامتی تحت مالکیت دستگاه‌های اجرایی مشمول این آیین‌نامه در پهنه ساحلی کشور را با تعیین دستگاه بهره‌بردار، مساحت زمین و محل استقرار آنها به سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری اعلام نماید.

تبصره- موارد مستثنی با پیشنهاد دستگاه اجرایی مربوطه و تصویب هیأت وزیران تعیین می‌گردد.

ماده ۷- دستگاه‌های اجرایی موضوع این آیین‌نامه موظفند حداکثر ظرف مدت یک ماه پس از ابلاغ درخواست وزارت امور اقتصادی و دارایی اطلاعات موردنیاز را در اختیار وزارت مذکور قرار دهند، مسئولیت صحت اطلاعات ارائه شده به عهده بالاترین مقام دستگاه اجرایی می‌باشد.

ماده ۸- سازمان میراث فرهنگی و گردشگری موظف است پس از دریافت فهرست مربوط به مجتمع‌های اقامتی مشمول این آیین‌نامه از وزارت امور اقتصادی و دارایی، حداکثر ظرف مدت چهارماه اقدامات زیر را انجام دهد:

الف) درجه‌بندی تأسیسات موضوع این آیین‌نامه براساس ضوابط و آیین‌نامه‌های مورد عمل تأسیسات گردشگری

ب) نرخ‌گذاری کلیه خدمات قابل ارائه مجتمع‌های موصوف اعم از اقامت، پذیرایی و تفریحات

ج) صدور پروانه بهره‌برداری و کارت مدیریت

د) تدوین آیین‌نامه نظارت بر فعالیت آنها

ه) ایجاد سامانه الکترونیکی به منظور اطلاع‌رسانی

فصل سوم- سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی

ماده ۹- سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است به منظور ترویج فرهنگ همه مکانی، همه زمانی و همگانی نمودن سفر با استفاده از سازوکارهای زیر بر نحوه استفاده عمومی از تأسیسات موردنظر اعمال هدایت و نظارت نماید.

الف) استفاده از سازوکار سفر کارت ملی

ب) استفاده از تأسیسات مذکور در اجرای طرح سفرهای ارزان قیمت

ج) اعمال تخفیف در تعرفه کلیه خدمات برای گروه‌های توریستی داخلی و خارجی

تبصره- برای اجرایی شدن بند (الف) این ماده، مدیران تأسیسات مشمول این آیین‌نامه موظفند حداکثر یکماه پس از اعلام سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کلیه اطلاعات موردنیاز برای ثبت در سیستم نرم‌افزاری سفرکارت ملی را در اختیار سازمان موصوف قرار داده و سخت‌افزار و

نرم‌افزار مورد نیاز برای برقراری ارتباط با سیستم نرم‌افزاری مذکور را فراهم نموده و کلیه مقررات و ضوابط عمومی سازوکار سفر کارت ملی را رعایت نمایند.

ماده ۱۰- وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه‌های اجرایی مربوطه موظفند به استناد بند (ز) ماده (۱۴۵) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مبنی بر واگذاری تأسیسات موضوع ماده (۲) این آیین‌نامه به بخش خصوصی اقدامات لازم را با رعایت ماده (۸۸) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و آیین‌نامه اجرایی آن معمول و تا زمان واگذاری، مطابق مقررات دولتی و این آیین‌نامه عمل نمایند.

فصل چهارم- نظارت

ماده ۱۱- سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است کلیه مراحل اجرایی مربوط به عملیاتی شدن مفاد این آیین‌نامه را بدون دخالت در امور اجرایی، نظارت نماید و گزارش‌های لازم را در زمینه عملکرد دستگاه‌های اجرایی در مقاطع ۳ ماهه به معاون اول رئیس جمهور و استانداران ذیربط ارائه نماید.

ضرورت تهیه طرح ویژه هدایت و ساماندهی فضاهای اطراف سدها و پیکره‌های آبی - مصوب مورخ ۸۷/۳/۱۳

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در پنجمین جلسه سال جاری در تاریخ ۸۷/۳/۱۳، مقرر نمود: به منظور هدایت و ساماندهی فضاهای اطراف سدها و پیکره‌های آبی در دست ساخت و سدهای آتی، متناسب با شرایط محلی با پیشنهاد وزارت نیرو و تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران منطقه‌ای به مرکزیت سد و به شعاع حدود ۳ کیلومتر برای تهیه طرح ویژه تعیین و هرگونه ساخت‌وساز در این محدوده متوقف و صرفاً پس از تصویب طرح ویژه امکان‌پذیر خواهد بود. مسئولیت تهیه این طرح به عهده وزارت مسکن و شهرسازی و با همکاری وزارت نیرو، سازمان حفاظت محیط زیست، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری می‌باشد.

ضرورت تصویب طرح‌های جامع گردشگری در شورای‌عالی شهرسازی و معماری مصوب مورخ ۸۷/۳/۱۳

کلیه طرحهای جامع گردشگری (تهیه شده برای مناطق نمونه گردشگری مصوب هیأت دولت)، به لحاظ وجود تأثیرات کالبدی در سطح منطقه مورد مطالعه و ابهام در شرح خدمات اینگونه طرح‌ها، باید در شورای‌عالی شهرسازی و معماری مورد بررسی و تصویب قرار گیرند.

ساماندهی مدیریت و تشکیلات اجرایی به منظور حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها - مصوب ۸۷/۴/۲۴

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در هشتمین جلسه سال جاری در تاریخ ۸۷/۴/۲۴ طرح ویژه حوضه آبخیز سد کرج را تصویب نمود.

ضمناً به منظور حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها، ساماندهی مدیریت و تشکیلات اجرایی، به شرح پیوست بررسی و مورد تصویب قرار گرفت.

به رغم توجه به مدیریت سرزمین در حوضه‌های آبریز و عرصه‌های فرادست سدها، تلاش لازم برای بکارگیری شیوه و ابزارهای کارآمد اجرایی و سازمان یافته برای حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب این منابع انجام نگرفته است. با افزایش جمعیت و گسترش فعالیت‌ها در گستره‌های فرادست سدها، آلودگی آب‌ها، ابعاد وسیع‌تری یافته و به جز آلودگی‌های فیزیکی، آلودگی‌های بیولوژیکی و شیمیایی را نیز به همراه داشته است. با توجه به اهمیت و ابعاد پیچیده مسئله، توجه همه جانبه و تلاش‌های هماهنگ اجرایی با رویکرد چند انضباطی و بین بخشی برای مدیریت هماهنگ در قلمرو فرادست سدها (آبریز سدها)، بیش از پیش ضروری است. در ارتباط با چنین رویکردی، مطالعات جامع حوضه آبریز سدهای کرج و لتیان، به منظور حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب شرب تهران انجام گرفته که می‌توان از نتایج آن در سطح ملی بهره گرفت. بدین ترتیب تعریف چارچوبی مناسب برای مدیریت و تشکیلات اجرایی با هدف ساماندهی این حوضه‌ها یکی از ضرورت‌های اساسی است.

(۱) مدیریت و تشکیلات

ضرورت ایجاد نهاد اجرایی مناسب برای حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها

ساماندهی حوضه آبریز سدها، با هدف حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب آنها، نیازمند ساماندهی تشکیلات ساختمند با مدیریت اجرایی هماهنگ در حوضه‌ها است، تا با اختیارات فرابخشی، موجبات اجرای وظایف نهادهای ذیربط در این عرصه را به نحوی بایسته در چارچوب برنامه‌های راهبردی- ساختاری هماهنگ کرده و اقدامات لازم را برای توسعه پایدار حوضه و کنترل آلودگی آب سدها محقق سازد.

ستاد هماهنگی، حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها

به منظور سازماندهی مدیریت اجرایی هماهنگ برای حفاظت و کنترل آلودگی حوضه آبریز سدها، «ستاد هماهنگی، حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها» تشکیل می‌شود. اعضاء این ستاد را نمایندگان تام‌الاختیار نهادهای اجرایی ذیربط با فعالیت‌های مرتبط و فعال در حوضه‌های آبریز سدها، تشکیل می‌دهند. وظایف نهادهای عضو این ستاد، باید به نوعی با عرصه‌ای فعالیت‌های جاری در حوضه آبریز از قبیل فعالیت‌های مربوط به ساخت و سازها، کاربری و نحوه استفاده از زمین، محیط زیست،

گردشگری، عمران روستایی و شهری و کنترل و سنجش مستمر میزان آلودگی آب سدها و برخورد با تخلفات انجام شده در این زمینه‌ها مرتبط باشد.

جایگاه ستاد

ستاد هماهنگی، حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها، عمدتاً بر بسترهای قوانین فرادست و مراجع حمایتی موجود متکی است. مراجع تصویب‌کننده تشکیلات یاد شده، نخست شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران و در نهایت هیأت وزیران است. در صورت تصویب این پیشنهاد در مراجع مذکور، جهت اجرا از سوی هیأت وزیران به مراجع ذیربط ابلاغ خواهد شد.

وظایف ستاد

به طور کلی، وظایف ستاد، در برگیرنده وظایف قانونی نهادهای ذیربط عضو این ستاد می‌باشد. این ستاد آن بخشی از وظایف قانونی اعضاء، را که مرتبط با راهبردهای ساماندهی و کنترل آلودگی آب حوضه آبریز سدها است، هماهنگ کرده و در مسیر اجرایی، عملیاتی خواهد کرد. به عبارت دیگر، نقش و وظیفه اصلی ستاد اجرایی، حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب حوضه آبریز سدها، از طریق هماهنگی، ساماندهی، هدایت و اجرایی کردن فعالیت‌های مختلف در این زمینه و در چارچوب موارد زیر است:

۱- بررسی قوانین - آیین‌نامه‌ها و ضوابط و مقررات موجود برای حفاظت - کنترل و روش‌های جلوگیری از آلودگی آب سدها و تدوین پیشنهاد قوانین و دستورالعمل‌های جدید به همین منظور

۲- پایش و کنترل دائمی‌عوامل مرتبط با آلودگی آب حوزه از طریق ارائه گزارش دستگاه‌های مرتبط

۳- واکنش سریع به تحولات پیش‌بینی‌نشده در سطح حوزه از طریق دستگاه‌های عضو ستاد مراجع قضایی و...

وظایف ستاد و نهادها در ارتباط با راهبردهای ساماندهی

وظایف اعضاء ستاد، در ارتباط با راهبردهای ساماندهی حوضه‌های آبریز سدها، تعریف، تنظیم و هماهنگ خواهد شد. این هماهنگی بر حسب راهبردهای ساماندهی، و بر اساس ارتباط آن با وظایف یک یا چند نهاد اجرایی عضو بوده که هماهنگی‌های آن در ستاد انجام می‌گیرد.

(۲) ساختار تشکیلاتی

ستاد هماهنگی، حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها، بدون تشکیلاتی گسترده، نقش هماهنگ‌کننده نهادهای عضو را به عهده خواهد داشت. به عبارت دیگر آن بخشی از فعالیت‌های نهادهای ذیربط که مرتبط با کنترل آلودگی آب سدها است، در این ستاد، هماهنگ و یکپارچه شده و در جهت عملیاتی شدن، هدایت خواهد شد. این ستاد در دو سطح ملی و حوضه‌های فرعی سدها تشکیل می‌شود.

ستاد ملی- ستاد حوضه‌های فرعی سدها

این ستاد در سطح دوم به شکل استانی و یا حوضه‌ای (مشروط بر اینکه یک حوضه در یک استان یا بیش از یک استان قرار گرفته باشد) تشکیل شده و ریاست آن به عهده استاندار و یا یکی از استانداران متشکله قلمرو حوضه خواهد بود.

مسئولیت این ستاد در سطح ملی بر عهده وزارت نیرو است. این ستاد دارای دبیرخانه ای خواهد بود که در وزارت نیرو مستقر بوده و وظایف آن، پیشبرد امور اداری، ارتباطات بین بخشی، خدمات پشتیبانی و پیگیری مصوبات شورای راهبری است. دبیرخانه ستاد در جهت انجام وظایف محوله و همچنین تصمیم‌سازی برای شورای راهبری می‌تواند از خدمات کمیته‌های کارشناسی در زمینه‌های مختلف از قبیل گردشگری، حقوقی و قضایی، پایش‌های مردمی، زیست محیطی و... بهره برداری نماید.

نماینده وزارت نیرو

نماینده سازمان حفاظت محیط زیست

نماینده وزارت کشور

نماینده وزارت مسکن و شهرسازی

نماینده وزارت جهاد کشاورزی

نماینده سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی

نماینده قوه قضائیه

نماینده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

تبصره ۱: ستادهای حوضه آبریز فرعی با عضویت نمایندگان اعضاء ستاد ملی و استاندار یا استانداران مربوطه تشکیل خواهد شد.

تبصره ۲: در مواقعی که حوضه آبریز فرعی بیش از یک استان را در بر بگیرد، همه استانداران مربوطه عضو ستاد خواهند بود و ریاست ستاد از بین استانداران ذیربط انتخاب می‌شود.

تبصره ۳: دبیرخانه ستادهای حوضه آبریز فرعی از بین شرکت آب منطقه ای استان ذیربط به انتخاب وزیر نیرو

ستاد می‌تواند برای سدهای خاص (که یک یا چند ویژگی قابل ملاحظه در زمینه‌های مختلف از قبیل گردشگری، زیست محیطی و... را دارا باشند) ستادهای اجرایی با حضور نمایندگان استانی دستگاه‌های عضو شورا ایجاد نماید.

(۳) نیازهای اجرایی برنامه (قوانین و مقررات، تجهیز منابع انسانی، مالی و...)

طرح ساماندهی حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب حوضه آبریز سد کرج، طرح ویژه ای است که بر طبق تصمیم‌گیری و دستور دبیرخانه شورای‌عالی امنیت ملی و در وزارت مسکن و شهرسازی (دبیرخانه

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران) به انجام رسیده است. ایجاد و شکل‌گیری یک ستاد اجرایی به منظور تحقق راهبردهای طرح، از دستاوردهای مهم و از ضرورت‌های اجرا و تحقق طرح این حوضه‌های آبریز است که می‌توانند به عنوان الگویی در امر ساماندهی حوزه‌های مدیریت اجرایی آن نه تنها با موانع قانونی اجرایی روبرو نبوده، بلکه از پشتوانه‌های قانونی متعددی نیز برخوردار است.

- از نظر تجهیز نیروی انسانی، اعضاء این نهاد اجرایی جدید، بالقوه و بالفعل موجودند و نیازی به تجهیز نیروی انسانی جدید نیست. نهادهای اجرایی موجود، عضو این ستاد بوده و در این ستاد، فعالیت‌ها و وظایف آنها در جهت تحقق اهداف طرح، ساماندهی و هدایت خواهد شد.
- به لحاظ تجهیز منابع مالی، تأمین اعتبارات لازم برای فعالیت ستاد از دو محل زیر قابل حصول است:

- از محل اعتبارات عمرانی؛

به دلیل ویژه بودن طرح و همسویی با برنامه‌های عمرانی در سطح کلان و منطقه، امکان استفاده از منابع اعتبارات عمرانی وجود دارد.

- از محل استفاده از حداقل حقابه هر سد؛

با توجه به منابع آب موردنیاز شهرهاو ضرورت کنترل و سالم نگهداشتن آب مصرفی آنها، استفاده از منابع حاصله از عوارض آب مصرفی (پیشنهاد مبلغی برای یک لیتر آب مصرفی) امکان‌پذیر است.

(۴) بسترهای قانونی

برنامه‌ریزی برای حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب و ساماندهی حوضه آبریز سدها با توجه به نتایج و رهنمودهای اسناد فرادست، مصوبات قانونی و ضوابط و مقررات موجود، انجام می‌گیرد. مهمترین اسناد مورد استناد، به قرار زیر است:

- فرمان مقام معظم رهبری به نیروی انتظامی برای پیشگیری از آلودگی آب سد کرج و لتیان (۱۳۷۱)
- دستور ریاست جمهوری اسلامی ایران برای اجرای پیشنهادات دبیرخانه شورای‌عالی امنیت ملی در زمینه جلوگیری از آلودگی آب شرب تهران، (۱۳۷۷)
- قانون توزیع عادلانه آب (مصوب ۱۳۶۱- مجلس شورای اسلامی)
- قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست (۱۳۵۳)
- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (مصوب ۱۳۷۴- مجلس شورای اسلامی)
- آیین‌نامه جلوگیری از آلودگی آب (مصوب ۱۳۷۳ هیأت وزیران)
- آیین‌نامه حریم مخازن، تأسیسات آبی و ... (مصوب ۱۳۶۱ – هیأت وزیران)
- آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (مصوب ۱۳۷۴- هیأت وزیران)
- آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا وتأسیسات در خارج از حریم شهرها (۱۳۵۵)

- مصوبات شورای‌عالی محیط زیست در زمینه پیشنهادات وزارت نیرو برای جلوگیری از آلودگی آب شرب تهران (۱۳۷۷)
- راهبردهای بلندمدت توسعه استان تهران (سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان)
- طرح جامع آب کشور (وزارت نیرو ۱۳۶۸-۱۳۷۷)
- طرح جامع و حوزه شهری کرج (وزارت مسکن وشهرسازی ۱۳۸۲)
- تجارب حاصله از فرآیند تصویب راهبردهای ساماندهی حوزه آبخیز سد لتیان (مصوب ۱۳۸۲/۳/۱۲)
- دستور کار ۲۱ کنفرانس سازمان ملل درباره محیط زیست و توسعه در ریو (کنفرانس زمین- ۱۹۹۲)
- رهنمودهای اجلاس جهانی کوهستان (پاریس- ۲۰۰۰)

ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرح‌های توسعه و عمران شهری- مصوب ۸۷/۵/۷

در راستای تحقق وظایف محوله بر اساس بندهای الف و ب از ماده ۱۰۷ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و بنا به پیشنهاد معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن وشهرسازی، شورای‌عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۸۷/۵/۷ ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرح‌های توسعه شهری را به شرح زیر تصویب نمود.

۱- مکانیابی مساجد در بخش‌های توسعه شهری:

با توجه به اینکه توسعه شهری دارای ساختار محله، کلان محله (ناحیه شهری) و منطقه شهری می‌باشد، دستگاه تهیه‌کننده طرح‌های توسعه شهری مکلف است در ساختار هر یک از مراکز محلات یک مسجد محله‌ای در کنار سایر کاربری‌ها و خدمات محله‌ای پیش‌بینی شده، مکانیابی و منظور نمایند. بدیهی است در چنین ساختاری مرکز محله ارتباط مستقیم با ساختار کلان محله (ناحیه شهری) خواهد داشت.

- برای مراکز کلان محله‌ها (ناحیه‌های شهری) و مراکز مناطق نیز دستگاه تهیه‌کننده طرح‌های توسعه شهری مکلف به پیش‌بینی مکان احداث مساجد کلان محله‌ای (ناحیه شهری) و منطقه‌ای متناسب با ساختار سلسله مراتبی شهری خواهند بود.

تبصره ۱- در شهرهایی که مساحت مسجد جامع شهر موجود پاسخگوی نیاز نمازگزاران جمعه، اعیاد و مناسبتها نیستند، احداث مسجد جامع جدید (مصلای) شهر در ارتباط با ساختار شهری از تکالیف دستگاه تهیه‌کننده در هنگام تهیه طرح‌های توسعه شهری می‌باشد.

تبصره ۲- اولویت در مکانیابی مساجد احداثی در اراضی دارای مالکیت دولتی و با موقوفات مردمی‌جهت احداث مسجد، است. در صورتی که اراضی دارای مالکیت دولتی یا موقوفات مردمی در محل موردنظر موجود نباشد، پیش‌بینی محدوده‌ای از بافت توسعه شهری که در صورت تملک بخشی از اراضی آن امکان احداث مسجد را داشته باشد، ضروری خواهد بود.

تبصره ۳- مساحت اراضی مساجد محله‌ای حدود ۵۰۰ مترمربع و مساحت اراضی مساجد کلان محله‌ای حدود ۱۰۰۰ مترمربع پیشنهاد می‌گردد.

تبصره ۴- از این پس پیش‌بینی و مکانیابی مساجد در طرح‌های توسعه شهری الزاماً متمایز از کاربری‌های فرهنگی خواهد بود.

۲. مکانیابی مساجد در شهرهای جدید:

دستگاه تهیه‌کننده طرح‌های جامع و تفصیلی شهرهای جدید مکلف به مکانیابی مسجد جامع شهر در اراضی با مالکیت دولتی و یا موقوفات مسجد و متناسب با سرانه مورد نیاز جمعیت افق طرح و در مرکز ساختار اصلی شهر است. ضمن آنکه مکانیابی مساجد محله‌ای، کلان محله‌ای (ناحیه شهری)، نیز تکلیف دستگاه تهیه‌کننده طرح جامع و تفصیلی شهر جدید همانند موارد مذکور در بند یک این مصوبه (مکانیابی مسجد در بخش‌های توسعه شهری) می‌باشد.

۳. مکانیابی مساجد در شهرک‌های مسکونی:

در تهیه طرح‌های مربوط به شهرکهای مسکونی، نهاد، دستگاه و یا سازمان تهیه‌کننده طرح مکلف است متناسب با جمعیت‌پذیری شهرک در سال افق طرح و مطابقت طرح با سطوح شهری (محله، «ناحیه»، کلان محله، شهرک) حداقل یک مسجد در مرکز شهرک و مرتبط با ساختار اصلی در مجاورت سایر خدمات عمومی پیش‌بینی نمایند. بدیهی است که چنانچه جمعیت‌پذیری شهرک بیش از سه محله شهری باشد، نیاز به پیش‌بینی یک مسجد برای کل شهرک و نیز پیش‌بینی مساجد محله‌ای برای هر یک از محلات جز تکلیف طراحان و مجریان شهرک خواهد بود.

۴. محوریت مسجد در تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی:

در بخش‌های موجود شهرها و به هنگام تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی، دستگاه تهیه‌کننده، مکلف است ساختار فضایی شهر موردنظر را به گونه ای تنظیم نمایند تا مساجد موجود و جدیدالاحداث با توجه به موقعیت و ایفای نقش شهری، مساحت و بعد مکان به عنوان مساجد محلات، مساجد کلان محله (ناحیه‌های شهری) و شهری منظور شوند. بدیهی است در صورتی‌که مطالعات طرح نشانگر کمبود سطح سرانه مساجد در هر یک از تقسیمات شهری (محله، کلان محله «ناحیه») باشد، دستگاه تهیه‌کننده طرح جامع و تفصیلی مکلف به مکانیابی مساجد در اراضی با مالکیت دولتی و یا موقوفات مسجد متناسب با نیاز ساکنین و با اولویت توسعه فضاهای موجود در آینده است.

تبصره ۱- در تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی توجه به محوریت مساجد از نظر کالبدی و ساختاری ضروری است.

تبصره ۲- در مساجد جدیدالاحداث پیش فضا به‌عنوان تجمع افراد (جدا از مساحت مفید مسجد) و توسعه آتی پیش‌بینی شود.

تبصره ۳- در مناطقی که از حسینیه‌ها زیاد استفاده می‌کنند، توصیه می‌شود که مساجد به صورت ترکیبی از مسجد و حسینیه پیش‌بینی شود.

۵. روستاها:

در طرح‌های هادی روستایی نهاد تهیه کننده طرح‌ها مکلف است متناسب با ویژگی‌های فرهنگی، قومی و میزان جمعیت روستا، اراضی مورد نیاز برای احداث حداقل یک مسجد در اراضی دولتی در ساختار اصلی روستا را مکانیابی نماید و چنانچه جمعیت یک روستا مقیاس بیش از جمعیت سه محله مسکونی به نزدیکترین شهر مرکز آن شهرستان باشد، علاوه بر مسجد اصلی روستا، مسجد در مقیاس محله ای برای هر یک از محلات نیز پیش‌بینی و در طرح هادی منظور نماید.

بدیهی است در بخش‌های توسعه کالبدی روستا، چنانچه این بخش‌ها مشمول پیش‌بینی جمعیت‌پذیری بیش از یک محله باشد، پیش‌بینی مسجد یا مساجد متناسب با جمعیت افق محله، از تکالیف نهاد تهیه‌کننده طرح خواهد بود.

چنانچه در روستایی که ساکنین آن مسلمان می‌باشند مسجد وجود نداشته باشد در طرح‌های هادی روستایی نهاد تهیه‌کننده طرح‌ها مکلف است متناسب با ویژگی‌های فرهنگی، قومی و میزان جمعیت روستا، نسبت به ارائه پیشنهاد احداث یک مسجد در ساختار اصلی روستا اقدام نماید. پیشنهاد مذکور بایستی در اراضی دولتی و یا موقوفات اهالی برای احداث مسجد جانمایی شود. چنانچه در محلات روستا مساجد محله‌ای موجود است در طرح توسعه روستا به تناسب جمعیت افق، محلات جدید مکانیابی مساجد محله‌ای در اراضی دارای مالکیت دولتی و یا موقوفات مسجد الزامی است.

۶. الزامات عمومی:

۶-۱- به منظور حفظ، اشاعه و توسعه علوم و فنون مرتبط با معماری مساجد نظیر کاشیکاری، گره چینی، مقرنس کاری و... استفاده از این مصالح در مساجد الزامی است.

۶-۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت ۴ سال نسبت به تدوین استانداردهای فضایی مساجد برای پهنه‌های اقلیمی پنج گانه ایران (اقلیم گرم و خشک، گرم و مرطوب، گرم و نیمه مرطوب، معتدل و سرد) اقدام و مراتب را به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران برساند.

۷. الزامات شهرسازی:

۷-۱- تقویت محورهای دید (کریدورهای بصری) به مساجد در مکانیابی آنها مورد توجه قرار گیرد.

۷-۲- ارتفاع ابنیه اطراف مساجد (حداقل تا سه پلاک) بایستی کمتر و یا هم ارتفاع مساجد پیش‌بینی شده باشد.

۷-۳- کاربری اراضی اطراف مساجد حتی‌الامکان از میان کاربری‌های هم خانواده با کاربری مساجد (فرهنگی، آموزشی و...) انتخاب شود.

۸. الزامات معماری مساجد:

۸-۱- در مساجد جدیدالاحداث رعایت مقررات ملی ساختمان ایران الزامی است.

۸-۲- در طراحی مساجد جدید استفاده از الگوهای معماری تاریخی و فرهنگی کشور الزامی است.

۸-۳- مساجد بایستی با استفاده از مصالح بومی احداث شوند.

۸-۴- در احداث مساجد پیش‌بینی پارکینگ به میزان یک پارکینگ به ازای هر ۵ نفر از گنجایش شبستان اصلی الزامی است.

۸-۵- چنانچه جز برگزاری نماز و مراسم مذهبی از فضای مسجد برای انجام فعالیت‌های دیگر استفاده می‌شود رعایت عدم تداخل این عملکردها با نقش عبادی مسجد و انجام فرایض مذهبی ضروری بوده و پیش‌بینی فضاهای مورد نیاز این کاربری‌ها الزامی است.

۸-۶- احجام مربوط به بنای مساجد و نسبت فضای پر و خالی آنها بایستی متناسب با نمونه‌های مشابه آنها در بافت‌های فرهنگی و تاریخی شهر باشد.

۸-۷- ریخت کلی (مرفولوژی) مساجد بایستی از ریخت مساجد موجود در بافت‌های تاریخی و فرهنگی شهر تبعیت کند.

۹. بازنگری:

در صورت لزوم، این مصوبه هر پنج سال یک بار قابل تجدیدنظر، اصلاح و تکمیل خواهد بود.

ضرورت تصویب محدوده‌های مناطق آزاد و ویژه اقتصادی در شورای‌عالی شهرسازی و معماری – مصوب مورخ ۸۷/۷/۱۵

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۷/۱۵ پیشنهاد نمود: با توجه به تأثیرات کالبدی متقابل بین مناطق آزاد و ویژه اقتصادی با سایر مناطق همجوار آنها و همچنین قرارگیری مراکز جمعیتی موجود (شهر و روستا) در این پهنه‌ها، محدوده‌های مربوط به این مناطق و درخواست‌های احتمالی برای گسترش آنها در شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مورد بررسی قرار گرفته و به تصویب برسد.

طرح استراتژیک حوزه نفوذ آزاد راه تهران - شمال - مصوب ۸۷/۷/۲۹

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۷/۲۹ خود ضمن بررسی «طرح استراتژیک حوزه نفوذ آزاد راه تهران- شمال» موارد زیر را مصوب نمود:

مقدمه:

آزادراه تهران- شمال یکی از طرح‌های زیربنایی مهم کشور است که می‌تواند در توسعه منطقه تحت نفوذ خود تغییرات فضایی و مدیریتی شامل زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی، گردشگری، کالبدی، حمل و نقلی و مدیریتی ایجاد نماید. این برنامه برای افق زمانی ۱۵ ساله تا سال ۱۴۰۰ ه.ش تهیه شده است. بر اساس طرح برنامه‌ریزی استراتژیک حوزه نفوذ آزادراه تهران- شمال، راهبردهای تغییر و توسعه منطقه حوزه نفوذ با تکیه بر اصول توسعه پایدار و اهداف مشخصی شامل تعادل بخشی به آثار آزادراه تهران- شمال در حوزه نفوذ، حفظ محیط زیست در سه محدوده البرز جنوبی، مرکزی و شمالی و مدیریت توسعه گردشگری و جلوگیری از ساخت و سازهای غیرمجاز در محدوده عنوان می‌کند.

۱- حوزه نفوذ آزاد راه تهران- شمال بر اساس مطالعات و تحلیل‌های صورت گرفته به مساحت تقریبی ۵۷۷۰۰۰ هکتار (پانصد و هفتاد و هفت هزار هکتار) است؛ که بر طبق جدول ۱-۱ بخش‌ها و دهستان‌های مشخصی از دو استان مازندران و تهران را شامل می‌شود (نقشه شماره ۱). مختصات جغرافیایی نقاط اصلی محدوده حوزه نفوذ روی نقشه سند مشخص شده است.

جدول ۱-۱- محدوده جغرافیایی حوزه نفوذ آزاد راه تهران – شمال *

شهرستان	بخش/ دهستان
تهران	بخش کن
کرج	بخش آسارا
نوشهر	بخش مرکزی- کجور
چالوس	بخش مرکزی- کلاردشت
تنکابن	بخش عباس‌آباد- نشتارود
نور	دهستان اوزورد

* براساس نقشه تقسیمات سیاسی کشور، سال ۱۳۸۵

۲- مبدل‌های رسمی آزادراه مطابق با نقشه‌های فنی آزادراه شامل چهار مبدل رسمی اول مبدل کن، دوم مبدل شهرستانک، سوم مبدل مرزن‌آباد و کلاردشت، و چهارم مبدل چالوس است.

۳- محورهای عمده گردشگری در مسیر آزادراه تهران- شمال شامل محور جاده ساحلی- دشت نظیر و مرزن آباد- کلاردشت- شهرستانک و دیزین است.

۴- سیاست‌های راهبردی حوزه نفوذ آزادراه تهران- شمال در پنج بخش اقتصادی و اجتماعی، زیست محیطی، ترافیک و حمل و نقل و گردشگری و مدیریتی به شرح زیر است:

۴-۱ راهبردهای اقتصادی و اجتماعی

۴-۱-۱ تهیه طرح‌های گردشگری اشتغال‌زا و پایدار در حوزه‌های ارتباطی مبدل‌های حوزه نفوذ آزاد راه تهران– شمال و تأسیس واحدهای خدماتی و گردشگری متناسب با تقاضای گروه‌های مختلف درآمدی در چارچوب طرح‌های مذکور

۴-۱-۲ ساماندهی اشتغال در نقاط سکونتگاهی، با پیش‌بینی توسعه براساس نرخ رشد طبیعی، که امکان جذب به سوی آزادراه را دارند، به منظور کنترل ایجاد مشاغل غیررسمی در اطراف آزادراه تهران- شمال و بالا بردن توان اقتصادی این مراکز جمعیتی برای کاهش تعرض به مسیر آزادراه بایستی انجام گیرد. دستیابی به این مهم می‌تواند با حمایت و تقویت صنایع دستی؛ تبدیلی و کشاورزی مکانیزه صورت گیرد.

۴-۱-۳ تقویت توان اقتصادی روستاییان از طریق حمایت از گردشگری روستایی در حوزه نفوذ و با تأکید بیشتر در حوزه مبدل‌های آزادراه.

۴-۲ راهبردهای زیست محیطی

راهبردهای مرتبط با حفظ محیط زیست و دستیابی به اهداف توسعه پایدار به شرح زیر است:

۴-۲-۱ راهبردهای عمومی

۴-۲-۱-۱ به منظور حفاظت از جنگل‌ها در حوزه البرز شمالی در مناطق مستعد جذب توریسم طبیعت گرد، شناسایی و تبدیل به پارک جنگلی و ملی گردند.

۴-۲-۱-۲ مدیریت زیستگاه‌های محیط زیست با توجه به مسائل ایجاد شده در اثر اجرای آزادراه تهران- شمال بایستی مجدداً سازماندهی گردند.

۴-۲-۱-۳ نواحی با ارزش زیست محیطی و مناظر طبیعی در حوزه نفوذ با تأکید بر مناطق پیرامونی مبدل‌های آزاد راه تهران- شمال به دقت شناسایی و مورد برنامه‌ریزی قرار گیرند.

۴-۲-۱-۴ کاربری‌های آلوده‌کننده زیست‌محیطی به منظور کنترل و کاهش و رفع آلایندگی، انتقال و تجمیع گردند.

۴-۲-۱-۵ نیازهای انرژی ساکنین بومی به منظور جلوگیری از تخریب جنگل‌ها در حوزه نفوذ آزادراه از طریق انرژی‌های فسیلی و سایر انرژی‌های پاک جایگزین گردد.

۴-۲-۱-۶ در رابطه با مسائل زیست‌محیطی حوزه نفوذ آزاد راه تهران- شمال، ضوابط و مقررات خاص با تأیید سازمان حفاظت محیط زیست تدوین گردد.

۷-۱-۲-۴ منابع و مصارف آب در حوزه نفوذ می‌بایست تحت برنامه‌ای ویژه کنترل شود و ذخایر آبی حوزه نفوذ نباید در اثر مصرف بی‌رویه یا آلودگی منابع که به مصارف محیطی طبیعی، خانگی، صنعتی و تغذیه منابع لطمه وارد می‌سازد مورد تهدید قرار گیرد.

۸-۱-۲-۴ ارتقاء و انجام حفاظت‌های ویژه برای مناطق چهارگانه زیست محیطی (پناهگاه حیات وحش، شکار ممنوع، آثار طبیعی ...) در حوزه‌های زیست محیطی البرز شمالی- میانی و جنوبی که در حوزه نفوذ آزاد راه تهران- شمال قرار دارند با مجوز سازمان حفاظت محیط زیست انجام گیرد.

۲-۲-۴ راهبردهای بخشی مرتبط با حوزه‌های البرز شمالی- میانی و جنوبی

۱-۲-۲-۴ حوزه البرز جنوبی، به عنوان شکننده ترین حوزه زیست محیطی در محدوده نفوذ آزادراه تهران- شمال مطرح می‌باشد و می‌بایست از نظر مدیریت و کنترل اراضی منابع طبیعی در اولویت اول باشد.

۲-۲-۲-۴ حوزه البرز شمالی، به لحاظ حفاظت از تخریب جنگل‌ها و اراضی ساحلی در اولویت دوم قرار دارد و می‌بایست در محدوده نفوذ آزادراه تهران- شمال، از سازوکارهای مدیریتی به منظور کنترل اراضی ساحلی و جنگلی بهره گرفته شود.

۳-۲-۲-۴ حوزه البرز میانی، به منظور حفظ حیات وحش و اکولوژی جانوری به‌عنوان اولویت سوم است و می‌بایست تحت مدیریت و کنترل زیست محیطی قرار گیرد.

۳-۲-۴ راهبردهای زیست محیطی مرتبط با مبدل‌های مهم مسیر آزاد راه تهران- شمال

۱-۳-۲-۴ در پهنه‌های مجاور مبدل چالوس می‌بایست کنترل و حفاظت با اولویت روی اکولوژی گیاهی و سپس خاک و قابلیت اراضی و در مرحله سوم اکولوژی جانوری به انجام برسد.

۲-۳-۲-۴ در پهنه‌های مجاور مبدل مرزن‌آباد و کلاردشت می‌بایست کنترل و حفاظت روی اکولوژی جانوری و سپس اکولوژی گیاهی و در مرحله سوم توسعه ساخت‌وساز و نهایتاً خاک و قابلیت اراضی به انجام برسد.

۳-۳-۲-۴ در پهنه‌های مجاور مبدل کن و شهرستانک می‌بایست کنترل و حفاظت روی اکولوژی جانوری و سپس اکولوژی گیاهی و در مرحله سوم خاک، قابلیت اراضی و نهایتاً توسعه ساخت‌وساز به انجام برسد.

۳-۴ راهبردهای مرتبط با بخش گردشگری

۱-۳-۴ به منظور استفاده بهینه از دسترسی آزادراه به محور شهرستانک (البرز جنوبی) توسعه گردشگری مبتنی بر ورزش‌های زمستانی به‌عنوان اولویت اول با رعایت اصول زیست‌محیطی به اجرا گذاشته شود و توسعه گردشگری مبتنی بر ورزش‌های ماجراجویانه نظیر صخره نوردی، قایق‌رانی آب‌های خروشان، به‌عنوان اولویت دوم مطمح نظر قرار گیرد.

۴-۳-۲ توسعه گردشگری مبتنی بر طبیعت گردی و ورزش‌های آبی با ایجاد جشنواره‌های فرهنگی، تاریخی در فصول کم گردشگر سال در حوزه گردشگری البرز شمالی

۴-۳-۳ تنوع بخشی به واحدهای ارائه‌دهنده خدمات گردشگری به منظور ارائه خدمات به گروه‌های مختلف درآمدی.

۴-۳-۴ تمرکز مکانی تأسیسات و تسهیلات در نواحی مناسب گردشگری در حیطه‌های مرتبط با مبدل‌ها در حوزه نفوذ

۴-۳-۵ پهنه‌بندی‌های مرتبط با هر یک از محورهای گردشگری در طول مسیر آزادراه و در حیطه‌های مرتبط با مبدل‌ها از نظر ادامه و نوع خدمات گردشگری و اختصاص امکانات و تجهیزات بایستی مورد برنامه ریزی و پهنه بندی با رعایت سلسله مراتب قرار گیرند.

۴-۳-۶ شناسائی پتانسیل‌های مناسب گردشگری در رابطه با محیط زیست و منابع طبیعی به نحوی که بتواند خدمات گردشگری مناسبی در حیطه‌های مرتبط با مبدل‌های آزاد راه ارائه نماید.

۴-۳-۷ محور ارتباطی شمشک- دیزین می‌تواند به عنوان یکی از محورهای مهم گردشگری تقویت گردد.

۴-۳-۸ به منظور حفاظت از آثار تاریخی و انجام ملاحظات میراث تاریخی و فرهنگی کشور می‌بایست در طرح‌های گردشگری در حوزه نفوذ مجوز لازم از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کسب گردد.

۴-۴ راهبردهای مرتبط با بخش ترافیک و حمل و نقل

۴-۴-۱ به منظور حفظ سرعت و زمان آزادراه و برای رسیدن به اهداف احداث آن در مسیر آزادراه از ایجاد مبدل‌های جدید، واحدهای خدماتی و ایجاد مشاغل غیررسمی می‌بایست خودداری گردد و خدمات بین راهی نظیر تأسیسات راه دارخانه، امداد پلیس، مجتمع خدماتی و رفاهی در جوار مبدل‌ها و خروجی‌های اصلی ایجاد گردد.

۴-۴-۲ تأسیس پارکینگ و تلفن‌های یک سویه جهت دریافت خدمات امدادی به اتومبیل‌ها و مسافران در مسیر آزادراه.

۴-۴-۳ گسترش و تجهیز امکانات حمل و نقل نظیر پایانه‌های سبک، مجتمع‌های خدماتی- رفاهی بین راهی متناسب با فعالیت‌های پیش‌بینی شده در حوزه نفوذ آزادراه در ارتباط با مبدل‌ها به منظور کاهش بار خدمات‌رسانی در مسیر آزادراه.

۴-۴-۴ ساماندهی مبادی ورودی و خروجی ابتدا و انتهای آزادراه به‌عنوان یکی از اصلی‌ترین مراکز تجمع و بار ترافیکی

۴-۴-۵ حفظ یکپارچگی دالان ترافیکی آزادراه از طریق جلوگیری و کنترل، نظارت و مدیریت بر ایجاد آنتن‌های ارتباطی بومی به آزادراه به منظور دستیابی به اهداف ایجاد آزادراه و کاهش بار حوزه نفوذ.

۴-۴-۶ تعیین سلسله مراتب مناسب دسترسی مراکز مولد و جاذب سفر در داخل حوزه نفوذ به مبدل‌های آزادراه تعیین گردد.

۴-۴-۷ استفاده از ابزار کنترلی تعیین عوارض، به‌منظور کنترل تحرک جمعیتی و ایجاد شهرک‌های خوابگاهی در حوزه نفوذ

۴-۵ راهبردهای بخش مدیریت

۴-۵-۱ توسعه و ساخت‌وساز ناشی از تحولات احداث آزاد راه تهران- شمال در حوزه نفوذ، با تأکید ویژه بر حوزه‌های ساحلی و جنگلی، می‌بایست تحت مدیریت و کنترل دستگاه‌های ذیربط قرار گیرد.

۴-۵-۲ قیمت بازار زمین و مسکن از طریق ابزارهای کنترل بازار نظیر تعرفه آزاد راه، پروانه‌های ساختمانی، ممنوعیت تبدیل زمین‌های منابع طبیعی و کشاورزی به مسکونی و ساختمانی و سیاست‌گذاری برای صدور مجوزهای رسمی می‌بایست تحت نظارت و مدیریت قرار گیرد.

۴-۵-۳ تبدیل اراضی کشاورزی، جنگلی و مرتعی به سایر کاربری‌ها در حوزه نفوذ حریم آزادراه ممنوع است. مگر در مورد طرح‌های ملی و منطقه‌ای که باید با مجوز مراجع ذی‌ربط قانونی انجام پذیرد. این کار مستلزم انجام مدیریت، هدایت و کنترل است.

۴-۵-۴ مناطق تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست در حوزه نفوذ، مشمول هیچ کاربری نخواهد بود مگر با مجوز سازمان حفاظت محیط زیست

۴-۵-۵ آزاد راه صرفاً دارای مبدل‌های رسمی‌است که طبق نقشه و مقررات تعیین می‌گردد. بنابراین هرگونه دسترسی غیرمجاز به آزادراه که موجب کندی حرکت و خارج شدن آزادراه از اهداف احداث آن می‌گردد بدون کسب مجوز از مراجع مربوطه ممنوع است. روی این امر می‌بایست مدیریت و کنترل صورت پذیرد.

۴-۵-۶ هر نوع خدمات بین راهی می‌بایست بطور مجتمع و در جوار مبدل‌ها و در محورهای منتهی به مبدل‌های رسمی‌صورت گیرد. همچنین روی اصل مجتمع بودن آن و همجواری در کنار مبدل‌های رسمی می‌بایست مدیریت و کنترل دقیق صورت گیرد.

۴-۵-۷ شناسایی و توسعه پتانسیل‌های گردشگری و تأسیس نقاط گردشگری با ملاحظات زیست محیطی صورت می‌گیرد و دسترسی آن به آزاد راه صرفاً از طریق مبدل‌های رسمی‌است. مدیریت و کنترل دقیق می‌باید بر اجرای آن صورت گیرد.

۴-۵-۸ توسعه شهرها و روستاهای موجود در محدودهٔ حوزه نفوذ آزاد راه تهران- شمال تابع طرح‌های فضایی- کالبدی (طرح‌های جامع و هادی) است؛ لکن از آنجا که اسکان موقت ناشی از فعالیت گردشگری تهدید اصلی حوزه نفوذ به‌ویژه منطقه مرزن‌آباد و کلاردشت، دشت نظیر، کجور و محور

شهرستانک است، طرح‌های ویژهٔ سامان‌دهی اسکان جمعیت موقت و گردشگری مستلزم مطالعه‌ای جداگانه در چارچوب طرح‌های مصوب فرادست خواهد بود.

۹-۵-۴ با توجه به اینکه ایجاد اشتغال غیررسمی و ارائه انواع خدمات کوچک از نقاط جمعیتی حوزه نفوذ به جدار آزادراه و ایستگاه‌ها متصور است و از آنجایی که این امر موجب کندی ترافیک می‌گردد و با اهداف احداث آزادراه مغایر است می‌بایست از آن به شدت جلوگیری و اینگونه فعالیت‌ها به مجتمع‌های خدماتی در جوار مبدل‌های رسمی هدایت شوند و این امر تحت مدیریت و کنترل قرار گیرد.

۱۰-۵-۴ به منظور مدیریت و هدایت و کنترل کلان مسائل حوزه نفوذ اعم از ساخت و ساز و کاربری زمین، محیط زیست و منابع طبیعی، دسترسی به آزاد راه، تمرکز خدمات بین راهی، گردشگری و قیمت زمین شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد تأسیس «سازمان مدیریت حوزه نفوذ آزادراه تهران- شمال» را ظرف سه ماه از تاریخ تصویب این طرح با همکاری دستگاه‌های ذیربط به هیأت دولت ارائه می‌نماید.

۱۱-۵-۴ اراضی واقع در حریم قانونی آزاد راه تهران- شمال می‌بایست در اسرع وقت خریداری و تحت کنترل و مدیریت حوزه نفوذ آزاد راه قرار گیرد.

۱۲-۵-۴ کنترل و مدیریت گسترش نقاط جمعیتی در حوزه نفوذ و یا احیاناً در مسیر عبور آزاد راه از طریق تدوین مقررات معماری و شهرسازی خاص در محدوده نفوذ آزاد راه تهران- شمال.

۱۳-۵-۴ از آنجا که حریم ساحل دریای خزر مورد تعرض ساخت و سازهای شخصی، تعاونی و یا ارگانهای دولتی و شرکت‌های خصوصی قرار گرفته و از زیبایی و جذابیت‌های آن کاسته شده است، و با توجه به اینکه این منبع ملی متعلق به تمام ایرانیان است و نه افراد خاص، پیشنهاد می‌گردد هر چه سریع‌تر ستاد ویژهٔ حفظ حریم دریا تشکیل گردد و برنامه ضربتی پاکسازی تعرضات و ایجاد مکان‌های تفریحی عمومی به اجرا گذارده شود.

۱۴-۵-۴ با توجه به اهمیت مقوله گردشگری در استان مازندران و با توجه به اینکه پیش بینی می‌گردد که با ایجاد آزاد راه تهران- شمال میزان گردشگر در استان افزایش چشمگیری یابد؛ و با توجه به پیشنهادات طرح جامع گردشگری ملی، تهیه برنامه‌های ذیل در اسرع وقت و قبل از اتمام پروژه آزادراه و به منظور جلوگیری از آثار تخریبی احتمالی گردشگری در حوزه نفوذ آزادراه با هدف افزایش امکانات و شناسایی پتانسیل‌های جدید و بهره‌گیری بهتر از پتانسیل‌های موجود و تغییر الگوی گردشگری در استان مازندران از اسکان موقت به استفاده از امکانات عمومی نظیر هتل‌ها و اقامتگاه‌های عمومی گردشگری موارد زیر تأکید می‌گردد:

۱-۱۴-۵-۴ تهیه طرح جامع گردشگری استان مازندران
۲-۱۴-۵-۴ تهیه طرح جامع گردشگری شهرستان‌های نوشهر، چالوس، تنکابن، رامسر و تهیه طرح امکان‌سنجی گردشگری شهرستان نور با تأکید بر محدوده حوزه نفوذ آزاد راه تهران- شمال.
۳-۱۴-۵-۴ تهیه طرح تفصیلی محورهای گردشگری شامل محور جاده ساحلی، محور دشت نظیر- کندلوس و کجور، محور مرزن‌آباد و کلاردشت، محور دوآب- شهرستانک، محور یوش و بلده، محور دره چالوس و محور دره کرج و همچنین تهیه طرح امکان‌سنجی گردشگری محور دیزین و ناتر- دلیر.
۴-۱۴-۵-۴ تهیه طرح توسعه ظرفیت‌های حمل و نقل ارتباطی برون و درون شهری، زیرساخت‌های شهری و خدمات گردشگری با اولویت شهرهای نوشهر، چالوس، تنکابن، نور و محمودآباد و اجرای آن به موازات اجرای طرح آزاد راه تهران- شمال.

ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها، ساماندهی منظر شهری)

مصوب مورخ ۸۷/۹/۲۵

۱- کلیات

در راستای وظایف محوله براساس ماد ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و بمنظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود.

۱-۱- دامنه کاربرد

این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاه‌های تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه شهری و شهرداری‌ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمان‌های نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم‌الاجرا خواهد بود.

۲-۱- حوزه شمول

توسعه‌های شهری آتی، شهرهای جدید و شهرک‌های مسکونی جدیدالاحداث از زمان ابلاغ، مشمول این مصوبه خواهند بود. برای بافت‌های موجود نیز به ترتیب اولویت طرح‌های موضعی ساماندهی منظر شهری تهیه می‌شود. این طرح‌ها مطابق برنامه تنظیمی و حداکثر ظرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهند شد.

۳-۱- هدف

هدف از اجرای این مصوبه:

الف- تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تأمین سلامت و رفاه ساکنین،

ب- ساماندهی به سیما و منظر شهری در شهرها، روستاها و سایر مجتمع‌های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آنها،

ج- احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور،

د- جلوگیری از بروز ناهماهنگی‌های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت‌های شهری،

هـ- افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی.

۲- تعاریف

۲-۱- منظر شهری: در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمان‌ها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابان‌ها، میادین، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.

۲-۲- نما: منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می‌باشد.

۲-۳- جداره: منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافصل به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

۲-۴- پیاده راه: منظور از پیاده راه، خیابان‌ها و گذرگاه‌هایی است که منحصراً برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می‌گیرد.

۲-۵- کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری: این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان‌ها، نهادها، دستگاه‌ها، شرکت‌ها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهرها تشکیل می‌گردد. نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار «کمیته» نامیده می‌شود.

۳- ضوابط کلی

۳-۱- ضوابط مربوط به سیما و منظر

۳-۱-۱- طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه‌بندی و ریخت‌شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه‌بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.

۳-۱-۲- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد.
به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا طی برنامه‌ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمان‌های موجود در شهرها اقدام نمایند.
۳-۱-۳- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش‌های تاریخی شهر هم‌خوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.
۳-۱-۴- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت‌های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط "کمیته" تعیین و مالکین و بهره‌برداران ملزم به رعایت این مقررات می‌باشند.
۳-۱-۵- تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد؛ و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.
۳-۱-۶- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبوردها)، نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابان‌ها و میادین و...) اقدام نماید و به تصویب «کمیته» برساند. رعایت تصمیمات «کمیته» در این زمینه برای دستگاه‌ها، سازمان‌ها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در الویت قرار دارد.
۳-۱-۷- پیش آمدگی بدنه ساختمانها (نظیر بالکن، تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به‌عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.
۳-۱-۸- طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش‌بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی‌شود.
۳-۱-۹- تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.

۳-۱-۱۰- از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای ورودی اختصاص خواهد داشت این بخش جزء زیربنا محسوب نمی‌شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمان‌ها به هر نحو ممنوع می‌باشد.

۳-۱-۱۱- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه‌ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع‌ها منجر شود.

۳-۱-۱۲- با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه‌ها، طرح و نمای ساختمان‌های واقع در این نقاط باید به تأیید «کمیته» برسد.

۳-۱-۱۳- در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوششهای شیبدار می‌باشد «کمیته» رنگ‌ها، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه ای معین می‌نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.

۳-۱-۱۴- استفاده از پوشش‌های شیبدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.

۳-۱-۱۵- استفاده از فرم‌های نامتعارف (نظیر کشتی، میوه‌ها و...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص «کمیته» ممنوع می‌باشد. رعایت این مصوبه برای دستگاه‌ها، نهادها و سازمان‌های دولتی در اولویت قرار دارد.

۳-۱-۱۶- استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه‌ای و...) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط «کمیته» تعیین می‌شود، اقدام نمایند.

۳-۱-۱۷- در طراحی و اجرای ابنیه احداث تأسیسات (نظیر چیلر، کولر و...) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند. در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای که از سوی «کمیته» مشخص می‌شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.

۳-۱-۱۸- از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانگی و... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می‌باشد. «کمیته» سنجه‌های موردنیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها) را تعیین خواهد نمود.

۳-۱-۱۹- استفاده از بام‌های سبز در محل‌هایی که «کمیته» تصویب نماید مجاز خواهد بود.

۳-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

۳-۲-۱- به مالکین ابنیه فرصت داده می‌شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانال‌های تأسیساتی نمایان در نماها و در جداره‌های شهری شامل کولرها (اسپیلت‌ها) کانال‌های کولر، ناودان‌ها، سیم‌ها و کابل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تأسیساتی (به استثناء لوله‌های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله‌های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمان‌ها رنگ‌آمیزی شود.

۳-۲-۲- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

۳-۲-۳- مکانیابی کابین‌ها، کیوسک‌ها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوق‌های جمع‌آوری صدقات و...) باید به گونه ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

۳-۲-۴- به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین‌ها و کیوسک‌ها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

۳-۲-۵- ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راهه و رمپ انجام شود.

۳-۲-۶- کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه‌ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.

۳-۲-۷- کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

۳-۲-۸- اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

۳-۲-۹- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی‌الامکان با گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد. «کمیته» گونه‌های گیاهی بومی را متناسب با ویژگی‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می‌نماید.

۳-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری

۳-۳-۱- تعبیه تأسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانال‌های موردنیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.

۳-۳-۲- کلیه مسیرها و کانال‌های تأسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده‌راه‌ها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود. کانال‌ها باید به گونه‌ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

۳-۳-۳- «کمیته» موظف است تا زمینه شکل‌گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمان‌ها و دستگاه‌های ذیربط پیگیری نماید.

۳-۴- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

۳-۴-۱- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا با هماهنگی «کمیته»ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانگاهی به کاربری‌هایی چون اغذیه فروشی و عرضه‌کنندگان آبمیوه و نوشیدنی‌های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند، لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

۳-۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

۳-۵-۱- تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه‌ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه‌بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعمل‌ها و راهنماهای موردنیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.

۳-۵-۲- صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه‌های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب (بویژه نما و حجم) خواهند بود.

۴- سازمان اجرای مقررات

۴-۱- به منظور تدوین ضوابط محلی و تکمیلی و فراهم نمودن شرایط تحقق پذیری این مصوبه، «کمیته»های بین بخشی تحت عنوان «کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ این مصوبه در کلیه شهرها به شرح زیر تشکیل خواهد شد. دبیرخانه این کمیته در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.

۴-۲- کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

۴-۲-۱- این کمیته نهادی تخصصی غیربخشی، غیرانتفاعی است (بر اساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران) که به‌منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان‌ها، نهادها، دستگاه‌ها، شرکت‌ها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه‌کننده طرح توسعه شهری،

سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان نظام مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضاء هیأت علمی‌دانشکده‌های معماری و شهرسازی استان و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می‌گردد.

۴-۲-۲- در صورت تشکیل شورای سیما و منظر شهری در استان‌ها این کمیته به عنوان یکی از کمیته‌های تخصصی شورای مذکور خواهد بود.

۴-۲-۳- کمیته حسب مورد از نمایندگان سازمان‌ها، دستگاه‌ها و نهادهای ذیربط جهت شرکت در جلسات مرتبط دعوت به عمل می‌آورد.

۴-۲-۴- مدیر (معاون) شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان دبیر کمیته خواهد بود.

۴-۲-۵- اعضاء کمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذیربط در استان تعیین و احکام آن توسط رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد.

۴-۲-۶- اعضاء کمیته بایستی دارای تخصص معماری، طراحی شهری و یا طراحی منظر باشند.

۴-۲-۷- ارتباط استخدامی‌نمایندگان با نهادها، سازمان‌ها و دستگاه‌های ذیربط الزامی نخواهد بود.

۴-۲-۸- ضوابط و مقررات تکمیلی در خصوص این مصوبه توسط «کمیته» تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید.

۴-۲-۹- وظایف کمیته عبارت است از:

الف- ایجاد هماهنگی در خصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری

ب- منطقه‌بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

پ- بررسی و تأیید طرح‌های موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری

ت- تعیینمصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره‌های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگی‌های تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره‌ها و کفسازی معابر پیاده راهی یا پیاده‌راه‌ها با اولویت بکارگیری مصالح بومی.

ث- تعیین میزان نور موردنیاز فضاهای شهری (معابر، میادین، پهنه‌ها و بناهای مهم برحسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه‌ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود)

ج- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه‌ها و فواصل میان مبلمان شهری

چ- تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی

ح- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره‌ها و کفسازی معابر

خ- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی

د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعمل‌های موردنیاز در خصوص نحوه مکانیابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ و فرم تابلوهای شهری و محلی

ذ- اولویت‌بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری

۴-۲-۱۰- هرگاه بر اساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرح‌های توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.

۴-۲-۱۱- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم‌گیری‌ها بر اساس آیین‌نامه داخلی کمیته‌ها انجام خواهد شد.

۵- بازنگری در ضوابط

در صورت تشخیص کمیته و نیاز، این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.

تعریف مجموعه شهری و تبیین شاخص‌های آن- مصوب ۸۸/۱/۳۱

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۸/۱/۳۱ باستناد ماده ۹ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها (مصوب ۱۳۸۴) و تبصره ۱ ماده ۱ مصوبه شماره ۹۸۶۰/ت۱۵۳۱۱ه مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۳ هیأت محترم وزیران تحت عنوان "طرح‌ریزی و مدیریت مجموعه شهری تهران و سایر شهرهای بزرگ کشور و شهرهای اطراف آنها" تعریف مجموعه‌های شهری و شاخص‌های تبیین آنها را به شرح زیر تصویب نمود:

۱. مجموعه شهری:

مجموعه شهری محدوده‌ای است جغرافیایی که از یک شهر مرکزی و حداقل ۲ شهر پیرامونی و نواحی روستایی مابین آنها تشکیل یافته که تمامی‌شهرهای پیرامونی آن با شهر مرکزی دارای یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی بوده و لازمست تحت مدیریت یکپارچه باشد[۱].

۲. طبقه‌بندی مجموعه‌های شهری

مجموعه‌های شهری کشور در ۳ گروه زیر طبقه‌بندی می‌شوند:

۱- مراد بخش‌های تقسیمات کشوری است.

۱-۲- در صورتی که جمعیت شهر مرکزی هر مجموعه شهری، براساس آخرین سرشماری رسمی‌کشور، بین ۲۰۰ هزار تا ۵۰۰ هزار نفر باشد، مجموعه شهری مذکور مجموعه شهری میانی نامیده می‌شود.

۲-۲- در صورتی که جمعیت شهر مرکزی هر مجموعه شهری، براساس آخرین سرشماری رسمی‌کشور، بین ۵۰۰ هزار تا یک میلیون نفر باشد، مجموعه شهری مذکور مجموعه شهری بزرگ نامیده می‌شود.

۳-۲- در صورتی که جمعیت شهر مرکزی هر مجموعه شهری، براساس آخرین سرشماری رسمی‌کشور، یک میلیون نفر و یا بیشتر باشد، مجموعه شهری مذکور منطقه کلان‌شهری نامیده می‌شود.

تبصره ۱- در موارد استثنایی با تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری امکان تعریف طرح مجموعه شهری برای شهرهایی که فاقد شرایط این مصوبه هستند وجود د ارد.

تبصره ۲- شهرهای مرکز مجموعه‌های بندهای ۲-۲ و ۲-۳ از تاریخ تصویب این مصوبه بعنوان کلان شهر محسوب می‌شوند.

۳. طرح‌های مجموعه‌های شهری

۱-۳- برای مجموعه‌های شهری میانی طرحهای ویژه ای با مقیاس ۱:۲۵۰۰۰، با در نظر گرفتن ماهیت این مجموعه‌های شهری که به صورت یک مجموعه شهری منسجم عمل می‌کنند، تهیه می‌شود.

۲-۳- برای مجموعه‌های شهری بزرگ و مناطق کلانشهری طرح‌های مجموعه شهری تهیه می‌شود.

۴. محدوده‌های مجموعه‌های شهری

۱-۴- محدوده هر مجموعه شهری باید به صورت یک واحد سرزمینی بهم پیوسته بوده و این محدوده نباید از مرز استانی که شهر مرکزی مجموعه شهری در آن قرار دارد فراتر رود.

۲-۴- کوچکترین واحد سرزمینی تشکیل‌دهنده مجموعه‌های شهری بخش[1]ها هستند.

۳-۴- محدوده اولیه هر مجموعه شهری از بهم پیوستن بخش‌هایی که شهر مرکزی و شهرهای پیرامونی در آن واقع شده‌اند، حاصل می‌شود.

۴-۴- محدوده نهایی هر مجموعه شهری در طرح مصوب آن که به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد[2]، تعیین می‌شود.

۱- لازم است در تقسیمات کشوری مدیریت مجموعه شهری منظور شود.

۲- براساس ماده ۹ قانون "تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها" (مصوب ۸۴/۱۱/۳) محدوده مجموعه‌های شهری در طرح‌های مصوب آنها تعیین می‌شود.

۵. شهر مرکزی

۱-۵- شهر مرکزی مجموعه شهری بزرگترین شهر واقع در محدوده مجموعه شهری است که طبق آخرین سرشماری کشور حداقل ۲۰۰ هزار نفر جمعیت دارد و در محدوده شعاع عملکردی خود حداقل با ۲ شهر دیگر یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی بالایی دارد.

۲-۵- محدوده شعاع عملکردی یک شهر مرکزی حداقل۳۵ کیلومتر یا حداقل ۳۰ دقیقه از نظر فاصله زمانی است.

۳-۵- در صورتیکه در شعاع عملکردی یک شهر مرکزی، شهر پیرامونی که خود دارای شرایط و ویژگی‌های یک شهر مرکزی است، وجود داشته باشد، در این صورت محدوده اولیه این مجموعه شهری شامل شهرهای مرکزی فوق‌الاشاره و شهرهای پیرامونی آنها خواهد بود. در چنین شرایطی، طبقه‌بندی این مجموعه شهری بر اساس مجموع جمعیت شهرهای مرکزی واقع در محدوده اولیه آن انجام و عنوان مجموعه شهری آن نام شهرهای مرکزی فوق الاشاره را، به ترتیب جمعیت آخرین سرشماری، در برخواهد داشت.

۴-۵- در صورتیکه جمعیت یک شهر مرکزی کمتر از ۲۰۰ هزار نفر بوده ولی در محدوده شعاع عملکردی آن حداقل ۶ شهر[۱] پیرامونی وجود داشته باشد که با شهر مرکزی مذکور دارای یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی بالایی هستند و مجموع جمعیت شهری آنها از حداقل جمعیت شهری مجموعه‌های شهری مصوب کشور بیشتر باشد، در آن صورت شهر مرکزی مذکور و شهرهای پیرامونی فوق‌الاشاره یک مجموعه شهری را تشکیل می‌دهند.

۶. شهرهای پیرامونی

۱-۶- شهرهای پیرامونی شهرهایی هستند که در محدوده شعاع عملکردی یک شهر مرکزی واقع شده و با شهر مرکزی یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی بالایی دارند.

۲-۶- شهرهای پیرامونی واقع در محدوده مجموعه‌های شهری بایستی در استانی که شهر مرکزی در آن قرار دارد واقع شده باشند.

۳-۶- در صورتی که یک شهر پیرامونی در محدوده شعاع عملکردی ۲ شهر مرکزی واقع در یک استان قرار گرفته باشد، شهر پیرامونی آن شهر مرکزی محسوب می‌شود که با آن یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی بیشتری دارد.

۱- متوسط تعداد شهرهای پیرامونی در شعاع عملکردی شهرهای مرکزی کنونی کشور ۵/۸۵ شهر است، تعیین شهر پیرامونی بر این اساس پیشنهاد شده است.

۷. یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی

۱-۷- یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی معیاری برای اندازه گیری و سنجش میزان وابستگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی بین شهر مرکزی با شهرهای پیرامونی آن است و مقدار آن برای مجموعه‌های شهری میانی و بزرگ از طریق محاسبه ضریب مکانی صنعت و ضریب مکانی خدمات شهر مرکزی سنجیده می‌شود میزان یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی برای مناطق کلان‌شهری از محاسبه ضریب مکانی صنعت، ضریب مکانی خدمات و همچنین ضریب عملکردی مناطق کلان‌شهری سنجیده می‌شود (نحوه محاسبه ضریب صنعت و ضریب مکانی خدمات شهر مرکزی و همچنین ضریب عملکردی مناطق کلان‌شهری در پیوست این مصوبه ارائه شده است).

۲-۷- اگر ضریب مکانی صنعت و ضریب مکانی خدمات شهر مرکزی هر مجموعه شهری برابر با و یا بیش از ۱ باشد، در آن صورت شهر مرکزی مذکور و شهرهای پیرامونی آن دارای یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی بالایی هستند.

تبصره: در صورتیکه ضریب مکانی صنعت در یک شهر مرکزی مجموعه شهری اندکی کمتر از ۱ بوده ولی ضریب مکانی صنعت برای یکی از شهرهای پیرامونی آن برابر با و یا بیش از ۱ باشد، در آن صورت ضریب مکانی صنعت شهر مرکزی مذکور، بدون احتساب شهر پیرامونی فوق، می‌تواند به حداقل ۰/۹ تقلیل یابد.

۳-۷- برای مناطق کلان‌شهری علاوه بر اینکه ضریب مکانی صنعت و ضریب مکانی خدمات شهر مرکزی آنها باید برابر با و یا بیش از ۱ باشد، ضریب عملکردی منطقه کلان‌شهری آنها نیز باید حداقل ۷۵ باشد، در آن صورت شهر مرکزی مذکور و شهرهای پیرامونی آن دارای یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی بالایی هستند.

۸- شاخص‌های ۸ گانه تعیین مجموعه شهری علاوه بر نکات نامبرده به شرح پیوست می‌باشد.

۹- در صورتی که محدوده مجموعه شهری که به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری می‌رسد از مرز تقسیمات کشوری (حداقل بخش) فراتر رود مراحل تغییر و اصلاح تقسیمات کشوری توسط وزارت کشور انجام خواهد شد.

وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است ظرف مدت دو ماه نسبت به شناسایی مجموعه‌های شهری کشور بر اساس این مصوبه اقدام و مراحل مربوطه به تهیه طرح را ادامه دهد.

پیوست ۱: نحوه محاسبه ضریب مکانی صنعت و ضریب مکانی خدمات شهر مرکزی و ضریب عملکردی مجموعه‌های شهری و مناطق کلان‌شهری

الف: نحوه محاسبه ضریب مکانی صنعت و ضریب مکانی خدمات شهر مرکزی[۱]

ضریب مکانی صنعت: ضریب مکانی صنعت از تقسیم دو نسبت تعداد اشتغال در بخش صنعت شهر مرکزی به کل اشتغال در شهر مرکزی و تعداد اشتغال در بخش صنعت مجموعه شهری به کل اشتغال در مجموعه شهری بدست می‌آید:

$$\text{ضریب مکانی صنعت} = \frac{\dfrac{\text{تعداد اشتغال در بخش صنعت شهر مرکزی}}{\text{کل اشتغال در شهر مرکزی}}}{\dfrac{\text{اشتغال در بخش صنعت مجموعه شهری}}{\text{کل اشتغال در مجموعه شهری}}}$$

ضریب مکانی خدمات: ضریب مکانی خدمات از تقسیم دو نسبت تعداد اشتغال در بخش خدمات شهر مرکزی به کل اشتغال در شهر مرکزی و تعداد اشتغال در بخش خدمات مجموعه شهری به کل اشتغال در مجموعه شهری بدست می‌آید.

$$\text{ضریب مکانی خدمات} = \frac{\dfrac{\text{تعداد اشتغال در بخش خدمات شهر مرکزی}}{\text{کل اشتغال در شهر مرکزی}}}{\dfrac{\text{اشتغال در بخش خدمات مجموعه شهری}}{\text{کل اشتغال در مجموعه شهری}}}$$

ب: نحوه محاسبه ضریب عملکردی مناطق کلان‌شهری[۲]

ضریب عملکردی مناطق کلان‌شهری معیاری برای اندازه‌گیری و سنجش دارا بودن ویژگی‌های مناطق کلان‌شهری است و مقدار آن از محاسبه میانگین امتیاز شاخص‌های ۸گانه عملکردی پیشنهادی

۱- این موارد برای هر سه طبقه میانی، بزرگ و کلان‌شهر مجموعه‌های شهری صدق می‌نماید.

۲- این شاخص فقط در مناطق کلان‌شهری کاربرد دارد.

(شاخص‌های ۱ تا ۸ و به شرحی که در زیر می‌آید) در محدوده اولیه هر مجموعه شهری منطقه کلان‌شهری، بدست می‌آید.

$$\text{ضریب عملکردی مناطق کلان‌شهری} = \frac{\text{جمع امتیاز شاخص‌های هشت گانه عملکردی مناطق کلان‌شهری}}{8}$$

شاخص‌های ۸ گانه عملکردی مناطق کلان‌شهری به شرح زیر می‌باشند:

شاخص ۱. ایستگاه تلویزیونی با برنامه‌های محلی:

در صورتیکه درمحدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری ایستگاه تلویزیونی که برنامه‌های محلی نیز تولید کند وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۰۰ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۲. روزنامه یا هفته نامه محلی:

در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری روزنامه یا هفته نامه محلی به طور منظم منتشر شود، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۰۰ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۳. شهرنشینی:

در صورتی که نرخ شهرنشینی در محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری برابر با یا بیشتر از نرخ شهرنشینی کشور بر اساس آخرین سرشماری باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۰۰ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۴. خدمات اتوبوسرانی محلی:

در صورتی که در شهر مرکزی هر منطقه کلان‌شهری خدمات اتوبوسرانی درون شهری با برنامه کاری منظم وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۰۰ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۵. دانشگاه:

در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری حداقل یک دانشگاهی که دوره‌های کارشناسی برگزار می‌کند وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۰۰ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۶. خدمات منظم خطوط هوایی:

در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری خدمات منظم خطوط هوایی به سایر نقاط کشور وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۰۰ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۷. موزه:
در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری حداقل یک موزه وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری ازاین شاخص ۱۰۰ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.
شاخص ۸. خدمات تخصصی بیمارستانی:
حداکثر امتیاز شاخص خدمات تخصصی بیمارستانی ۱۰۰ است و از جمع امتیازهای ۶ زیر شاخص زیر بدست می‌آید:
شاخص ۱-۸- مراقبت‌های ویژه قلبی:
در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری بیمارستان و یا مؤسسه درمانی که در آن عمل تهاجمی قلب (عمل جراحی باز یا آنژیوگرافی) انجام می‌شود وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۶/۶۷ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.
شاخص ۲-۸- پرتو درمانی سرطانی:
در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه کلانشهری بیمارستان یا مؤسسه درمانی که در آن پرتودرمانی برای بیماران سرطانی انجام می‌شود وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۶/۶۷ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.
شاخص ۳-۸- دیالیز:
در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه به کلان‌شهری بیمارستان یا مؤسسه درمانی که در آن دیالیز خون (دیالیز صفاقی یا دیالیز خونی (همودیالیز) انجام می‌شود وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۶/۶۷ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.
شاخص ۴-۸- متخصص بیماری‌های شغلی:
در صورتی که محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری بیمارستان یا مؤسسه درمانی که در آن حداقل یک نفر متخصص بیماریهای شغلی شاغل به کار باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۶/۶۷ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.
شاخص ۵-۸- مراقبت‌های ویژه پرستاری:
در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری بیمارستان یا مؤسسه درمانی که دارای بخش مراقبت‌های ویژه پرستاری سطح ۲ (مراقبت از نوزادان مریضی که به مراقبت‌های ویژه نیاز ندارند) و سطح ۳ (مراقبت از نوزادان مریضی که به مراقبت‌های ویژه نیاز دارند) است وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۶/۶۷ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۶-۸- روان شناسی بالینی:
در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری بیمارستان یا مؤسسه درمانی که در آن حداقل یک نفر متخصص روان شناسی بالینی شاغل به کار باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۶/۶۷ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها- مصوب ۸۹/۳/۱۰

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۹/۳/۱۰ خود پیرو صورتجلسه مورخ **۸۹/۳/۹**کمیته فنی، طرح تحقیقاتی تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها را بررسی نهایی و پس از اصلاحات مربوطه تصویب نمود.

تبصره ۱- سرانه‌های موضوع این مصوبه برای شهرهایی مورد عمل قرار می‌گیرد که ویژگی خاصی از نظر نقش و عملکرد و اقلیم نداشته باشند. در صورتی که در فرایند تهیه طرح و به استناد مطالعات آن لزوم تغییر در سرانه‌های مصوب برای هر یک از شهرها از سوی مشاور تهیه‌کننده تشخیص داده شود با توجیهات فنی و مستندات لازم می‌تواندر مرجع تصویب‌کننده طرح مورد توجه و تصویب قرار گیرد.

تبصره ۲- در تعریف کاربری‌ها عملکرد غالب هر فعالیت مورد توجه قرار می‌گیرد برای مثال اگر فعالیت فرهنگی نیز در داخل مسجد انجام می‌گیرد کاربری زمین مورد نظر مذهبی قلمداد می‌شود.

تبصره ۳- نظر به لزوم توجه به مسئله پدافند غیرعامل در طرح‌ها باید مشاور تهیه‌کننده طرح کاربری‌هایی را که می‌توانند در زمان بحران مورد استفاده قرار گیرند از جمله پارک‌ها، زمین‌های ورزشی، پادگان‌ها، فضاهای باز محصور و غیرمحصور را در نقشه جداگانه مشخص و ارائه نمایند.

تبصره ۴- سرانه‌های مربوط به دانشکده‌های افسری به پیشنهاد وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین می‌شود. تبصره ۵ اراضی که در وضع موجود دارای کاربری تحت عنوان ذخیره و یا فاقد کاربری می‌باشند سطوح آنها توسط مشاور در طرح برآورد و در ذیل جدول سرانه‌های وضع موجود قید می‌شود.

جدول شماره ۱- تعاریف کاربری‌های شهری

ردیف	نوع کاربری	تعریف
۱	مسکونی	به اراضی اختصاص‌یافته جهت سکونت اطلاق می‌شود.
۲	آموزش تحقیقات و فناوری	به اراضی که جهت فعالیت‌های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می‌شود گفته می‌شود.
۳	آموزشی	به اراضی اختصاص‌یافته برای فعالیت‌های آموزشی رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه‌های آموزش و پرورش و کار و اموراجتماعی گفته می‌شود.
۴	اداری و انتظامی	به اراضی اختصاص‌یافته جهت استقرار وزارت خانه‌ها، موسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می‌شود.
۵	تجاری- خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	به اراضی اختصاص‌یافته برای انواع فعالیت‌های بازرگانی وخدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می‌شود.
۶	ورزشی	به اراضی اختصاص‌یافته جهت انجام ورزش‌های مختلف از سطوح حرفه‌ای تا مبتدی گفته می‌شود.
۷	درمانی	به اراضی اختصاص‌یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری‌های اجتماعی گفته می‌شود.
۸	فرهنگی- هنری	به اراضی اختصاص‌یافته به فعالیت‌های فرهنگی گفته می‌شود.
۹	پارک و فضای سبز	به اراضی اختصاص‌یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می‌گیرد گفته می‌شود.
۱۰	مذهبی	به اراضی اختصاص‌یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می‌شود.
۱۱	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص‌یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می‌شود.
۱۲	تأسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می‌یابد گفته می‌شود.
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	به اراضی اختصاص‌یافته جهت شبکه معابر و ساختمان‌هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است گفته می‌شود.
۱۴	نظامی	به اراضی اختصاص‌یافته به نیروهای مسلح گفته می‌شود.
۱۵	باغات و کشاورزی	به اراضی اختصاص‌یافته به باغات و زمین‌های کشاورزی گفته می‌شود.
۱۶	میراث تاریخی	به اراضی اختصاص‌یافته به مکان‌های تاریخی گفته می‌شود.
۱۷	طبیعی	به سطوح اختصاص‌یافته به جنگل‌های طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می‌شود.
۱۸	حریم	به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می‌شوند گفته می‌شود.
۱۹	تفریحی و توریستی	به اراضی اختصاص‌یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می‌شود.
۲۰	صنعتی	به اراضی اختصاص‌یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ / ت تا ۱۸۵۹۱ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می‌شود.

جدول شماره ۲- عملکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱	مسکونی	محله	سکونتگاه‌های تک واحدی و مجتمع‌های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاه‌های دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراها حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و فناوری علمی و کاربردی و پارک فناوری
۳	آموزشی	محله	آموزش‌های پیش دبستانی (مهد کودک، آمادگی، دبستان)
		ناحیه	کلاس های سوادآموزی، مدارس راهنمایی، دبیرستان و پیش دانشگاهی)
		منطقه	هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار وامور اجتماعی
		شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
۴	اداری و انتظامی	ناحیه	شهرداری نواحی، شورای حل اختلاف
		منطقه	مجتمع‌های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، منطقه آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، کلانتری، آگاهی و پایگاه‌های بسیج
		شهر	وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت‌های وابسته به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسولگری‌ها و سازمان‌های بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندان‌های موجود و مراکز بازپروری و کانون‌های اصلاح و تربیت و سرپرستی بانک‌ها
		خارج از محدوده شهر	زندان
۵	تجاری، خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	محله	واحدهای خرید روزانه (خواروبار، میوه و سبزی، نانوایی، قصابی و امثالهم)
		ناحیه	واحدهای خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و...) شعب بانک‌ها و صندوق‌های معاملات املاک، بازارچه‌ها، فروشگاه‌های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی‌ها، رستوران‌ها، شرکت‌های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
		شهر	عمده‌فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورس ها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، مبل‌فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانک‌های خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی
		محله	دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش محله روزنامه و مجله)، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشکان
		ناحیه	پلیس + ۱۰، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه‌برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاور و خدمات) آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
		منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، منطقه فیزیوتراپی، مراکز کاریابی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان
		شهر	دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم نهاد - مؤسسات خیریه - اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیأت‌های ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی (به غیر از حوزه‌های علمیه)
		محله	زمین‌های بازی کوچک
۶	ورزشی	ناحیه	زمین‌های ورزشی و سالن‌های کوچک ورزشی و استخرها
		شهر	ورزشگاه‌ها و مجتمع‌های ورزشی، زورخانه‌ها، مجموعه‌های آبی ورزشی
۷	درمانی	محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه‌ها
		ناحیه	پلی کلینیک‌ها
		منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستان‌های کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
		شهر	بیمارستان‌های اصلی شهر، زایشگاه‌ها، تیمارستان‌ها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان شهر بی‌سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاه‌های دامپزشکی
۸	فرهنگی - هنری	ناحیه	کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
		شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع‌های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر،سالن کنسرت، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما
۹	پارک	محله	بوستان (پارک) محله‌ای
		ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه‌ای
		شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر
۱۰	مذهبی	محله	مساجد، حسینیه‌ها و فاطمیه‌ها
		شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه‌ها و آتشکده
۱۱	تجهیزات شهری	محله	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله
		ناحیه	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، میادین میوه و تره بار ناحیه‌ای، اورژانس۱۱۵، جایگاه‌های سوخت
		شهر	گورستان‌های موجود - نمایشگاه‌های دائمی
		خارج از محدوده شهر	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره‌بار پایانه‌ای
۱۲	تأسیسات شهری	محله	ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی و حمام
		منطقه	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پست‌های برق
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	محله	معابر و پارکینگ‌های محله‌ای و ایستگاه‌های مترو
		ناحیه	معابر، پارکینگ‌های عمومی و اتوبوس‌رانی شهری، پایانه‌های مسافربری
		شهر	معابر، پایانه‌های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه‌های راه آهن فرودگاه‌های موجود، بنادر، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگ‌های بزرگ و انبارهای کوچک و سردخانه‌ها
۱۴	نظامی	شهر	پادگان‌ها و آمادگاه‌های موجود نیروهای نظامی

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱۵	باغات و کشاورزی	محله	زمین‌های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی
۱۶	تاریخی	شهر	اماکن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، امامزاده‌ها و بقاء متبرکه وحریم‌های تملک شده آنان
۱۷	طبیعی	شهر	سطوحی که جهت جنگل‌های طبیعی و فضای سبز دست کاشت و هرنوع عناصر طبیعی و غیرمصنوع
۱۸	حریم	شهر	حریم قانونی رودخانه ها، تالاب‌ها، آبگیرها، مسیل‌ها و راه حریم قانونی تملک راه آهن‌های بین شهری و تأسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و مخابرات
۱۹	تفریحی - گردشگری	شهر	هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل- آپارتمان و متل، شهربازی‌های تفریحی ویژه، پارک‌های جنگلی و اردوگاه‌های جهانگردی و پلاژهای ساحلی
		خارج از محدوده شهر	باغ وحش
۲۰	صنعتی	گروه‌های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیأت مدیران با اصلاحات بعدی آن	<u>غذایی:</u> ۱- تهیه و بسته‌بندی خشکبار بدون شستشو ۲-بسته‌بندی خرما بدون شستشو ۳-واحد تولید آب نبات و پولکی و شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال ۴-واحد تولید نبات (نبات ریزی) ۵-واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال ۶-واحد بسته‌بندی نمک و ادویه‌جات ۷ -واحد بسته‌بندی چای ۸ -واحد بسته‌بندی قهوه ۹ -واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نم‌زدن و بدون روش پخت ۱۰- واحد بسته‌بندی عسل ۱۱ -تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال ۱۲- تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال ۱۳ -آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال ۱۴- واحد بسته‌بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال ۱۵ -تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال ۱۶ -واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال ۱۷- واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال ۱۸- واحد آج موم (مخصوص کندوی عسل) ۱۹- واحد بسته‌بندی سبزیجات و میوه‌جات ۲۰- واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند) ۲۱ -واحد تولید نان بستنی ۲۲- واحد بسته‌بندی گلاب ۲۳- واحد بسته‌بندی عرقیات گیاهی ۲۴ -واحد بسته‌بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو ۲۵ -واحد سورتینگ و بسته‌بندی حبوبات بدون بوجاری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
			۲۶ -واحد تولید، بهبوددهنده کیفیت آرد ۲۷- واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب نساجی: ۱ -واحدهای قالیبافی، زیلوبافی و نمدمالی دستی ودست بافت‌ها ۲- شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی ۳- جوراب بافی حداکثر سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال) ۴- کشبافی و تریکوبافی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال) ۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال ۶- تولید طناب نخی یا کنفی، تور ماهی‌گیری، قیطان، انواع نوار و روبان ۷- واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه ۸- واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان چاپ سیلک و غیره) ۹- پارچه بافی دستی (غیرموتوری) ۱۰- واحد تولید فتیله نفت سوز و نوارهای صنعتی ۱۱- واحد تولید الیاف پروپلین چرم: ۱ -واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن ۲- واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی،پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده ۳- واحد تولید پستایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال ۴- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفتدر سال ۵ -واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم ۶ -واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم سلولزی: ۱- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده ۲- واحد تولید پاکت خوار و بار و مراسلات مشابه آن ۳ -واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپشده ۴ -واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده ۵- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده ۶ -واحد صحافی و چاپخانه‌های ساده ۷- واحد تولید مصنوعات چوب پنبه‌ای ۸ -واحد نجاری و خراطی بدون الوارسازی ۹- واحد مبل‌سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ متر مکعب چوب در سال بدون رنگ آمیزی واحد ۱۰- تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده ۱۱- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده ۱۲ -تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبد بافی از الیاف گیاهی ۱۳ -واحد بسته‌بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
			۱۴- واحد پرس‌کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده ۱۵ -واحد تولید قایق‌های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال ۱۶ -واحد تهیه کاربن و استنسیل از کاغذ آماده ۱۷- واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده ۱۸ -واحد تولید سازهای سنتی فلزی: ۱- واحد قلمزنی انواع فلزات ۲- واحد تراشکاری و قطعه سازی و قالب سازی بدون ریخته گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش ۳- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) ۴- واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) ۵- واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش ۶- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده با یک دستگاه خم‌کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری ۷- واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبارگیر از قطعات آماده ۸ -واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی) ۹- واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل ۱۰- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گاز سوز ۱۱ -واحد تولید ترموستات کانی غیرفلزی: ۱- واحد تولید مصنوعات شیشه‌ای بدون کوره روب ۲- واحد تولید آیینه، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره ۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی) ۴- واحد تولید پودر جوشکاری شیمیایی: ۱ -واحد تولید آب مقطر ۲- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده) ۳- واحد صرفاً برش اسکاچ ظرفشویی ۴- واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز دارویی، آرایشی و بهداشتی: ۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون) ۲- واحد اختلاط و بسته‌بندی پودر ازاله مو ۳- واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه ۴- واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندراکسیژن ۵- واحد تولید اسانس، تنطور، الکالوئید از مواد شیمیایی و طبیعی ۶- واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک برق و الکترونیک: ۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر رنگ اخبار و دربازکن) ۲- واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات آماده

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
			۳- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به‌صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره‌ای و عملیات تر نداشته باشد. ۴- واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک ۵ -واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره ۶- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری ۷- واحد تولید انواع ساعت ۸- واحد طراحی و تولید تقویت‌کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به‌صورت مونتاژ ۹- واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری ۱۰- واحد تولید دستگاه‌های برقی علامت‌دهنده سمعی و بصری ۱۱ -واحد تولید سیستم‌های مخابراتی مراکز تلفن ۱۲- واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی) ۱۳- واحد تولید کنترل‌های ولتاژ و فرکانس ۱۴- واحد تولید آفتامات ۱۵- واحد تولید مودم و میکرو کنترل ۱۶- واحد طراحی و مونتاژ تایمر ۱۷- واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری <u>کشاورزی:</u> ۱- واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی) ۲- واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه ۳- واحد پرورش کرم ابریشم ۴- واحد پرورش ماهی زینتی ۵ -آزمایشگاه دامپزشکی <u>ماشین‌سازی:</u> ۱- واحد قالب و مدل (درجه ریخته‌گری، فیکچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قالب، مدل ۲- واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپ‌های دیاگرامی، کف کش، لجن کش و تجهیزات تصفیه) ۳- واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل‌ونقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بالاتراک، جرثقیل سقفی، جرثقیل پشت کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و... جرثقیل) ۴- واحد پمپ و کمپرسور (پمپ‌های خلاء، وکیوم آتش‌نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی، گارازی، مواد فله و تلمبه‌های بادی)

جدول شماره ۳- سرانه‌ها

ردیف	جمعیت نفر نام کاربری	سرانه شهرهای زیر ۵۰۰۰۰ نفر	مابین ۵۰۰۰۰ تا ۲۵۰۰۰۰ نفر	۲۵۰۰۰۰هزار تا۱۰۰۰۰۰۰نفر	بیش از ۱۰۰۰۰۰۰نفر	متر مربع ملاک آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن می‌باشد.
۱	مسکونی	۵۰≤کسرانه	۴۰≤سرانه	۳۵≤سرانه	۲۵ ≤ سرانه	این سرانه در شهرهای زیر ۲۰۰۰۰ نفر حداکثر ۶۰ متر مربع خواهد بود و چنانچه سرانه وضع موجود از حداکثر پیشنهادی کمتر باشد وضع موجود ملاک حداکثر خواهد بود.
۲	آموزش عالی	به ازای هر دانشجو ۷۰ متر مربع و چنانچه خوابگاه‌های دانشجویی و کوی اساتید درون دانشگاه باشد این سرانه به ۱۰۵ مترمربع افزایش می‌یابد. برای دانشگاه‌های پیام نور حداکثر سرانه ۳۰ متر مربع لحاظ گردد.				این کار برای برای شهرهایی که وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و یا وزارت علوم و آموزش عالی و یا دانشگاه آزاد اسلامی و یا سایر مراکز قانونی آموزش عالی استقرار آن را تأیید کنند پیش بینی می‌شود و برای شهرهایی که واحدهای آموزش عالی در آنها وجود دارد رشد جمعیت دانشجویی در طی سال‌های گذشته استخراج و با توجه به برنامه‌های توسعه ای مراکز آموزش عالی، جمعیت دانشجویی برای افق طرح محاسبه و سطح مورد نیاز بدست آمده و به جمعیت کل شهر تقسیم و در جدول سرانه‌ها درج می‌گردد.

ردیف	جمعیت نفر نام کاربری	سرانه شهرهای زیر ۵۰۰۰۰ نفر	مابین ۵۰۰۰۰ تا ۲۵۰۰۰۰ نفر	۲۵۰۰۰۰هزار تا۱۰۰۰۰۰۰نفر	بیش از ۱۰۰۰۰۰۰نفر	متر مربع ملاک آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن می‌باشد.
۳	آموزشی	۵ ≤ سرانه ≤ ۳				
۴	اداری و انتظامی	۲ ≤ سرانه ≤ ۱ ۴ ≤ سرانه مرکز شهرستان ≤ ۲	۱≤ سرانه≤۰/۷۵ ۱≤ مرکز شهرستان≤۲ ۳≤مرکزاستان≤۲	۱/۵≤سرانه≤۰/۷۵	۱/۵≤سرانه≤۰/۷۵	توصیه می‌گردد در شهرهای جدید این کاربری در قالب مجتمع‌های اداری- به جز انتظامی پیش‌بینی شود.
۵	تجاری و خدماتی	۲≤سرانه	۲/۵≤سرانه	۳≤ سرانه	۳/۵≤ سرانه	در شهرهای بندری و توریستی و شهرهایی که ترافیک برون شهری از مابین شهر عبور می‌کند ۰/۵ متر مربع به سرانه مذکور افزوده می‌شود.
۶	ورزشی	۱/۵≤سرانه≤۱	۱/۵≤سرانه≤۱	۲≤سرانه≤۱/۱	۲≤سرانه≤۱/۲	
۷	درمانی	۱/۵≤سرانه≤۱	۱/۵≤سرانه≤۱	۲≤سرانه≤۱	۲≤سرانه≤۱/۲	
۸	فرهنگی	۰/۷۵≤سرانه≤۰/۴	۰/۷۵≤سرانه≤۰/۴	۰/۷۵≤سرانه≤۰/۵	۰/۷۵≤سرانه≤۰/۵	
۹	پارک	۸ ≤ سرانه				
۱۰	مذهبی	۰/۵≤سرانه≤۰/۳	۰/۵≤سرانه≤۰/۳	۰/۷۵≤سرانه≤۰/۵	۰/۷۵≤سرانه≤۰/۵	کاربری پیشنهادی به جز کاربری بقاع متبرکه است لذا مشاور طرح سرانه وضع موجود بقاع متبرکه را برآورد و به سرانه پیشنهادی اضافه می‌کند.
۱۱	تجهیزات	۰/۵≤سرانه≤۰/۲	۰/۵≤سرانه≤۰/۲	۰/۱≤سرانه≤۰/۵	۰/۱≤سرانه≤۰/۵	چنانچه بنا باشد گورستان‌های موجود شهر با همان کاربری‌هایی که در حریم شهر مستقر می‌شوند جداگانه محاسبه و اعلام می شود.
۱۲	تأسیسات شهری	۲≤سرانه≤۱	۲≤سرانه≤۱	۱/۵ ≤سرانه≤۱	۱/۵ ≤سرانه≤۱	

ردیف	جمعیت نفر نام کاربری	سرانه شهرهای زیر ۵۰۰۰۰ نفر	مابین ۵۰۰۰۰ تا ۲۵۰۰۰۰ نفر	۲۵۰۰۰۰هزار تا۱۰۰۰۰۰۰نفر	بیش از ۱۰۰۰۰۰۰نفر	متر مربع ملاک آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن می‌باشد.
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	۳۰ ≤ سرانه	۳۰ ≤ سرانه	۳۰ ≤ سرانه	۳۰ ≤ سرانه	
۱۴	نظامی	وضع موجود	وضع موجود	وضع موجود	وضع موجود	وضع موجود برآورد و به سرانه تبدیل می‌شود.
۱۵	باغات و کشاورزی					سطح موجود باغات و اراضی کشاورزی و اراضی باغ مسکونی به سرانه تبدیل و در جدول سرانه‌ها درج می‌گردد.
۱۶	تاریخی					سطح موجود مکان‌های تاریخی و بقاع متبرکه و حرایم تملک شده آنها به سرانه تبدیل شده و در جدول سرانه‌ها درج می‌گردد.
۱۷	طبیعی					سطح موجود به سرانه تبدیل روی دری جدول سرانه‌ها درج می‌گردد.
۱۸	حریم					سطح حریم قانونی تأسیسات محاسبه و به سرانه تبدیل و در جدول سرانه‌ها درج می‌گردد.
۱۹	تفریحی- گردشگری	۰/۲ ≤ سرانه	۰/۵≤سرانه≤۰/۲	۰/۵≤سرانه≤۰/۲	۰/۷۵≤سرانه≤۰/۲	

ردیف	جمعیت نفر نام کاربری	سرانه شهرهای زیر ۵۰۰۰۰ نفر	مابین ۵۰۰۰۰ تا ۲۵۰۰۰۰ نفر	۲۵۰۰۰۰هزار تا۱۰۰۰۰۰۰نفر	بیش از ۱۰۰۰۰۰۰نفر	متر مربع ملاک آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن می‌باشد.
۲۰	صنعتی	۶≤سرانه	۸≤سرانه≤۶	۱۰≤سرانه≤۶	۱۰≤سرانه≤۸	مشاور برای صنایع نیمه مزاحم که جز این کاربری محسوب شده است در محل و یا محل‌های مناسب از شهر کاربری مربوطه را لحاظ می‌نمایند و برای مابقی صنایع با توجه به ضوابط استقرار سازمان حفاظت محیط زیست به صورت تجمعی در یک مکان و یا مکان‌های مناسب کاربری مذکور را در نظر می‌گیرد.
جمع		**۱۰۴/۹۵≤حداقل≤۹۴/۱ ۱۰۶/۹۵≤مرکز شهرستان≤۱۰۶**	**۸۴/۶ = مرکز شهرستان ۸۵/۶ = مرکز استان و ۸۴/۳۵ حداقل ۹۸/۷۵ = مرکز شهرستان ۹۸/۷۵ = مرکز استان و ۹۶/۷۵ حداکثر**	**۱۰۱≤ جمع سرانه≤ ۸۵/۵۵**	**۹۲/۲۵ ≤ جمع سرانه≤۷۷/۱۹**	

برای به‌دست آوردن سطح مورد نیاز گورستان که در حریم شهر مستقر می‌گردد به شرح زیر عمل می‌شود. چنانچه آمار متوفات را سالانه ۶/۰۰۰ جمعیت موجود (نرخ مرگ و میر) شهر در نظر بگیریم و میزان مساحت زمین مورد نیاز به ازای هر قبر به‌طور متوسط ۵ متر مربع و A جمعیت سال پایه شهر و B ضریب رشد سالیانه جمعیت باشد آنگاه مساحت گورستان مورد نیاز S برای ظرفیت سی سال عبارتند از:

$$S = ۳۰ \times (۱ + B)^{۱۵} \times A \times ۵ \times \text{نرخ مرگ و میر}$$

سند جامع ارتقای کیفی سیما و منظر شهری مصوب ۱۳۹۱/۹/۱۳

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در شانزدهمین جلسه سال جاری، پیرو مصوبه مورخ ۱۳۹۰/۲/۵ خود، تحت عنوان «دستورالعمل ماده ۱۶۹ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور» و با عنایت به بند ۳-۴ مصوبه مذکور، بنا به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و به منظور ساماندهی به سیما و منظر شهرها، «سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» را به عنوان یکی از اسناد طرح‌های جامع (توسعه و عمران شهری) مورد بررسی قرار داده و به تصویب رساند.

اصلاحیه تعریف سند جامع ارتقا کیفی سیما و منظر شهری مصوب ۹۱/۱۰/۱۸

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در نوزدهمین جلسه سال جاری در تاریخ ۹۱/۱۰/۱۸، مصوبه مورخ ۹۱/۹/۱۳ شورای‌عالی در زمینه «تعریف سند جامع ارتقا کیفی سیما و منظر شهری» را به شرح زیر مورد اصلاح قرار داد:

«سند جامع ارتقا کیفی سیما و منظر شهری» با توجه به نقطه نظرات اعضای محترم شورای‌عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۹۱/۹/۱۳، بازنگری و اصلاح گردید و متن اصلاحی ... مورد تصویب قرار گرفت.

۱- هدف

هدف از تدوین این سند عبارت است از:

۱-۱- ایجاد سند فرادست جهت تحقق شهر اسلامی- ایرانی؛

۱-۲- ارتقاء کیفیت ارتباط شهروندان با موهبت‌های الهی و فراهم نمودن زمینه‌های رشد و تعالی انسان‌ها؛

۱-۳- انتظام‌بخشی به اقدامات پراکنده طراحی فضای شهری در سطح شهرها و ساماندهی به کیفیات محیطی شهرها از طریق شناسایی، تحلیل و به‌کارگیری ویژگی‌های طبیعی، فرهنگی و تاریخی در

نمایان‌گرهای کیفی محیط؛ شامل منظر، سیما، کارکرد، ریخت و بهره‌گیری از قابلیت‌های موجود در راستای ارتقاء کیفیت محیطی شهر، مطابق برنامه تنظیمی در سند مذکور.

۲- تعریف

«سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» یکی از اسناد اصلی طرح‌های جامع (توسعه و عمران) و سندی است که:

۲-۱- موجب تنظیم روابط بناها، محیط طبیعی و شهروندان مطابق آموزه‌های دین مبین اسلام (عدم اشراف، حفظ حقوق همسایگی در بهره‌مندی بهینه از مواهب طبیعی و...) می‌گردد و بر چگونگی ارتقاء و ساماندهی کیفیات محیطی شهرها، به‌ویژه فرم و ساختار کلی شهر، عناصر مهم حیاتی، کلیدی و حساس آن (با محوریت مساجد و با تأکید بر تجربه‌های تاریخی در مقیاس‌های محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری) و نحوه ارتباط شهر با بستر طبیعی آن، از طریق تعیین راهبردهای توسعه کالبدی- فضایی دلالت خواهد نمود.

* مصادیق و بارزه‌های مهم سیما و منظر شهری عبارت است از:

الف- بناها و نمادهای هویتمند تاریخی و فرهنگی شهری

ب- مواهب طبیعی شاخص نظیر جنگل، کوه، رودخانه، دریا و...

ج- عرصه‌های عمومی مهم شهر نظیر میادین تشریفاتی و حکومتی، ساختار و استخوان‌بندی شهر، خیابان‌های هویت‌مند و....

د- مسیرهای مراسم مذهبی و آیینی

هـ- هندسه و تناسبات قابل احصاء از مجموعه بناها و بافت‌های تاریخی- فرهنگی

و- میزان و نسبت بازشوها (درها، پنجره‌ها، مهتابی و...)، ریخت کلی مصالح و نحوه ترکیب اجزاء، نحوه ارتباط با گذر و....

ز- گیاهان و حیات وحش بومی (درختان، گل‌ها، پرندگان مهاجر و دائم و....)

ح- موارد اختصاصی قابل ذکر

۲-۲- طی آن ویژگی‌های عمومی کالبد شهر در انطباق با بستر طبیعی، فرهنگی و تاریخی شهر، مطابق با اصول و ارزش‌های شهر اسلامی- ایرانی، معین خواهد شد.

۲-۳- در این سند همچنین نقاط، لبه، گره‌ها، فضاها و پهنه‌هایی که نیاز به طراحی فضای شهری (موضوع مصوبه ۸۷/۵/۷ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران) دارند مشخص خواهند شد.

۲-۴- در این سند ویژگی‌های ساختار کلی کالبدی- فضایی شهر، نظام توده و فضا (پرو خالی)، نظام ارتفاع بناها، نظام حرکت و دسترسی‌ها (با تکیه بر اولویت حرکت پیاده)، اصول محوریت مساجد (در مقیاس محله، ناحیه، منطقه)، ساماندهی محورهای دید به چشم‌اندازهای مطلوب و مواهب الهی

(کریدورهای بصری)، فرم و ریخت عمومی ابنیه با عنایت به ویژگی‌های معماری اسلامی-ایرانی، مصالح قابل استفاده از نظر جنس، بافت و رنگ پیش‌بینی خواهد شد.

۲-۵- سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری از طریق تدوین «پلان سیاست‌گذاری» بر اولویت‌بندی انجام مطالعات و اجرای پروژه‌های طراحی فضای شهری و نیز دستورالعمل‌های مربوط به ارتباط طراحی فضاهای شهری مختلف، دلالت خواهد نمود.

۳- حوزه شمول

کلیه شهرهای کشور، شهرهای جدید، توسعه آتی شهرها و شهرک‌های مسکونی جدیدالاحداث، مطابق شرایط مذکور در بند ۴ این مصوبه (الزامات تهیه سند) مشمول این مصوبه خواهند بود.

۴- الزامات تهیه سند

۴-۱- تدوین «راهنما»ی استفاده از سند مذکور که جزء تفکیک‌ناپذیر آن محسوب می‌شود، الزامی است.

۴-۲- برای کلیه شهرهایی که طرح جامع (توسعه و عمران) آنها در حال تهیه است، تدوین سند مذکور الزامی است و مراجع استصوابی در بررسی طرح‌های جامع (توسعه و عمران)، سند مذکور را نیز مورد بررسی و تصویب قرار خواهند داد.

۴-۳- در خصوص شهرهای دارای طرح جامع (توسعه و عمران) تهیه «سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهر» در بازنگری و تهیه طرح توسعه و عمران جدید الزامی خواهد بود.

۴-۴- سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری، برای هر شهر یکبار تهیه شده و طرح‌های جامع (توسعه و عمران) با عنایت به سند مذکور بازنگری خواهند شد.

تبصره- ضرورت بازنگری، اصلاح و تکمیل سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری در موارد استثنائی می‌بایست به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

۴-۵- سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری، با تنظیم و تدوین «پلان سیاست‌گذاری ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری»، همراه اسناد طرح‌های تفصیلی در مراجع استصوابی ذیربط تکمیل خواهد شد.

۵- مرجع تصویب

مرجع تصویب سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری، شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران بوده و تصویب سند مذکور پس از تأیید کارگروه معماری و شهرسازی اسلامی- ایرانی (موضوع ماده ۱۶۹ قانون برنامه پنجم توسعه) صورت خواهد گرفت.

۶- نظارت و پایش

کمیسیون ماده ۵ استان‌ها با محوریت دبیرخانه مسئولیت نظارت بر حسن اجرای مفاد این مصوبه را بر عهده خواهند داشت.

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۱/۱۲/۱۴، پیرو مصوبه مورخ ۱۳۹۰/۲/۵ خود، تحت عنوان «دستورالعمل ماده ۱۶۹ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور» و به منظور هماهنگی مطالعات برنامه‌ریزی و طراحی بناها، فضاهای شهری و طرح‌های توسعه شهری با ویژگی‌های شهرسازی و معماری اسلامی- ایرانی، بنا به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی، «ضوابط و شاخصهای لازم جهت بازیابی هویت شهرسازی و معماری اسلامی- ایرانی» را مورد بررسی قرار داده و ضمن بحث و تبادل‌نظر در خصوص ضوابط و شاخص‌های مربوطه، متن پیشنهادی کارگروه، با اصلاحاتی که اعضای محترم شورای‌عالی مطرح نمودند به تصویب اعضا رسید که متن ضوابط مذکور در ضمیمه این مصوبه ارائه می‌گردد:

ضوابط و شاخص‌های لازم جهت بازیابی هویت شهرسازی و معماری اسلامی- ایرانی مصوب ۹۱/۱۲/۱۴

در راستای وظایف محوله براساس سند چشم‌انداز توسعه ۲۰ ساله، سیاست‌های کلی نظام در بخش شهرسازی مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام، ابلاغی از سوی مقام معظم رهبری و ماده ۱۶۹ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور (موضوع تدوین و ترویج الگوهای شهرسازی و معماری اسلامی- ایرانی) و به‌منظور هماهنگی مطالعات برنامه‌ریزی و طراحی بناها، فضاهای شهری و طرح‌های توسعه شهری با ویژگی‌های شهرسازی و معماری اسلامی- ایرانی، شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۴ شاخص‌های لازم‌الرعایه جهت نیل به شهرسازی و معماری اسلامی- ایرانی را به شرح زیر تصویب نمود.

۱-۱. دامنه کاربرد

مفاد این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه طراحان، دستگاه‌ها، سازمان‌ها و نهادهای تهیه، بررسی، تصویب، نظارت و اجرای طرح‌های معماری بناها و فضاهای شهری، طرح‌های شهرسازی و توسعه شهری، شهرداری‌ها، سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان و سایر نهادهای ذیربط لازم‌الاجرا خواهد بود.

۱-۲. حوزه شمول

توسعه آتی شهرها و روستاها، احداث و توسعه شهرهای جدید، شهرک‌های مسکونی در دست احداث، طرح‌های آماده‌سازی و کلیه بناهایی که از این پس ساخته می‌شوند، از زمان ابلاغ مشمول این مصوبه خواهند بود. رعایت مفاد این مصوبه برای بافت‌ها و بناهای موجود نیز به هنگام حفاظت، مرمت، احیا، بهسازی، نوسازی و بازسازی الزامی است.

۱-۳. اهداف

هدف از اجرای این مصوبه عبارت است از:

الف- بازشناسی، احصاء و احیاء مؤلفه‌های شهرسازی و معماری اسلامی- ایرانی؛

ب- جریان‌سازی در احیاء شهرسازی و معماری اسلامی-ایرانی مبتنی بر روح حاکم بر شهرسازی و معماری ارزشمند تاریخی ایران در دوره معاصر؛

ج- انتظام‌بخشی به مجموعه اقدامات در حال انجام جهت ساماندهی به وضعیت موجود شهرها و روستاها؛

د- استفاده بهینه از منابع و تأمین رفاه عمومی (متناسب با آموزه‌های دین مبین اسلام)؛

ه- ساماندهی به سیما و منظر شهرها و روستاها.

۱-۴. تعاریف

۱-۴-۱. معماری اسلامی-ایرانی: معماری اسلامی- ایرانی به گونه‌ای از معماری اتلاق می‌شود که در مرتبه مفهوم منبعث از اصول دین مبین اسلام، در مرتبه معنا دارای ارزش‌های پایدار مبتنی بر بینش عرفانی ایرانی و در مصداق مبتنی بر ویژگی‌های بستر طبیعی، فرهنگی و تاریخی سرزمین ایران بوده و در هر یک از بازه‌های زمانی متناسب با ویژگی‌ها و نیازمندی‌های مراتب گوناگون معنوی و مادی جوامع انسانی و با استفاده بهینه از علوم، فناوری و مهندسی شکل می‌گیرد. هدف از ایجاد این گونه از معماری فراهم آوردن زمینه مناسب جهت تکامل و تعالی انسان‌ها مطابق با آموزه‌های دین اسلام بوده و نمونه‌های آن را می‌توان پس از ظهور اسلام تا آغاز سال ۱۳۰۰ هجری خورشیدی در حوزه فرهنگی ایران ملاحظه نمود.

۱-۴-۲. شهر اسلامی- ایرانی: به شهری اتلاق می‌شود که مکان تحقق تمدن بوده و از نظر مفهومی منبعث از اصول دین مبین اسلام و در معنا دارای ارزش‌های پایدار مبتنی بر بینش عرفانی ایرانی و در مصداق مبتنی بر ویژگی‌های بستر طبیعی، فرهنگی و تاریخی بوده و در هر یک از بازه‌های زمانی متناسب با ویژگی‌ها و نیازمندی‌های مراتب گوناگون معنوی و مادی جوامع انسانی و با استفاده بهینه از علوم، فناوری و مهندسی شکل می‌گیرد. هدف از ایجاد این گونه از شهرسازی فراهم آوردن زمینه مناسب جهت تکامل و تعالی انسان‌ها مطابق با آموزه‌های دین اسلام بوده و در این زمینه توسعه روابط اجتماعی و نیز تولید مظاهر فرهنگ و تمدن بویژه در آثار هویتمند هنری تجلی یافته است. نمونه‌های مصداقی آن را می‌توان پس از ظهور اسلام تا آغاز سال ۱۳۰۰ هجری خورشیدی در حوزه فرهنگی ایران ملاحظه نمود.

۱-۴-۳. عوامل مخل: مقصود عواملی هستند که در دوره معاصر، در حوزه‌های مختلف اجتماعی، اقتصادی، ضوابط و مقررات و... به طور مستقیم و یا غیرمستقیم مانع از تحقق اصول و ارزش‌هایی

می‌شوند که در طول زمان، براساس اندیشه اسلامی-ایرانی در عرصه معماری و شهرسازی ایران به ظهور رسیده است.

۱-۴-۴. بازسازی، نوسازی، بهسازی، حفاظت، احیاء: در خصوص تعاریف اصطلاحات مذکور به "راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده"، مصوب ۱۳۸۴/۳/۱۶ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مراجعه شود.

۱-۴-۵. حفاظت: منظور از حفاظت در این مصوبه مجموعه اقدامات فیزیکی و اسنادی است که موجب رفع آسیب‌های کالبدی با حفظ اصالت و یا جلوگیری از آسیب‌های طبیعی و انسانی به بناها و بافت‌های شهری می‌گردد.

۱-۴-۶. فضای همسایگی: فضای همسایگی در این مصوبه به فضای مشترکی اتلاق می‌شود که در مالکیت مشاع چند واحد مسکونی یا بنای عمومی و یا در مالکیت دولت قرار داشته و محل انجام تعاملات اجتماعی در زیرفضاهای شهری (نظیر بازی کودکان و نوجوانان، گفتگوهای روزمره و...) می‌باشد. فضای همسایگی توسط ابنیه مجاور آن محدود و از طریق یک یا دو گذر به سایر بخش‌های محله متصل است.

۱-۴-۷. گونه‌شناسی: به مجموعه مطالعات، بررسی‌ها و شناسایی‌هایی اتلاق می‌شود که به موضوع ترکیب احجام گونه‌های مختلف معماری و طبقه‌بندی انواع فرم می‌پردازد.

۱-۴-۸. ریخت‌شناسی: به مجموعه مطالعات و بررسی‌هایی اتلاق می‌شود که به شناسایی ویژگی‌هایی ظاهری بناهای معماری در ترکیب با یکدیگر و خصوصیاتی نظیر رنگ، فرم، ارتفاع، عناصر ساختاری، تزئینات و ... می‌پردازد. ریخت بناها بازتاب و تداعی ذهنی خاطره هر شهر برای افراد مختلف است.

۱-۴-۹. دانه‌بندی: به اندازه‌ها و ابعاد فیزیکی بناهای معماری شهر، بویژه واحدهای مسکونی شامل طول، عرض، ارتفاع بنا، نسبت بخش ساخته شده (سطح اشغال) به سطح بدون ساخت (که اصطلاحاً توده و فضا نیز گفته می‌شود) اتلاق می‌شود.

۱-۴-۱۰. باغ‌های شهری: منظور از باغ‌های شهری در این مصوبه فضاهایی است که به منظور تفریح و تفرج و بر اساس مقاصد و اصول فرهنگی، در شهرهای تاریخی ایران ساخته شده‌اند. نظیر باغ فین در کاشان، باغ ارم در شیراز و...

۱-۴-۱۱. نماهای کاذب و پوسته‌ای: به نماهایی اتلاق می‌شود که جدای از سازه و یا جداره بناها و بدون استفاده از مصالح چسباننده نظیر انواع ملات‌ها به نما الحاق شده باشد. (به عنوان مثال نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای و...)

۱-۴-۱۲. فضاهای اصلی خانه: به فضاهای غیر خدماتی (انبار، سرویس بهداشتی، حمام، راهرو، راه‌پله، آسانسور و نظایر آن) اتلاق می‌شود. (شامل اتاق‌ها، محل پذیرایی و نشیمن، آشپزخانه و نظایر آن)

۱-۴-۱۳. مزیت‌های خاص شهر: منظور از مزیت‌های خاص شهر در این مصوبه، ویژگی‌های شاخص و بارز شهر در زمینه قابلیت‌ها و ویژگی‌های فرهنگی، تاریخی و طبیعی است. (به عنوان مثال قابلیت ویژه شهرهای مشهد، قم و شیراز در زمینه فرهنگی و مذهبی و قابلیت‌های خاص شهرهای یزد و شوشتر در استفاده بهینه از منابع و ویژگی‌های طبیعی موجود)

۱-۴-۱۴. مرمت: عملیاتی بسیار تخصصی که هدف آن حفظ و آشکار ساختن ارزش تاریخی و زیبایی‌شناختی یک اثر بر مبنای محترم شمردن مواد و مصالح و اسناد اصل است.

۲. ضوابط و شاخص‌ها

۲-۱. ضوابط و شاخص‌های کلی

در فرایند تهیه و اجرای طرح‌های معماری بناها و فضاهای شهری، طرح‌های شهرسازی و توسعه شهری و روستایی موارد زیر الزامی است:

۲-۱-۱. هماهنگی با بستر طبیعی، فرهنگی و تاریخی و توجه به مزیت‌های خاص شهر و روستا؛

۲-۱-۲. رعایت اصل محرمیت در مراتب گوناگون، متناسب با ویژگی‌های فرهنگی و طبیعی شهر و روستا و نوع کاربری؛

۲-۱-۳. رعایت اصل نظم و نظام با توجه به بستر طبیعی، فرهنگی و تاریخی شهر؛

۲-۱-۴. فراهم نمودن زمینه‌های مناسب جهت بهبود ساختار اجتماعی شهر و روستا و ایجاد و تقویت سرمایه اجتماعی؛

۲-۱-۵. فراهم نمودن زمینه‌های مناسب جهت تغییر نگرش سودآوری اقتصادی به شهر و معماری، به خصوص در شهرها و بافت‌های تاریخی؛

۲-۱-۶. حفاظت و صیانت از بناها و بافت‌های فرهنگی و تاریخی و مکاشفه ارزش‌های پنهان آنها؛

تبصره- بازسازی در این بخش از شهرها، در خصوص بناهای ساخته شده تا سال ۱۳۴۰ هجری شمسی، صرفاً به صورت عین به عین امکان‌پذیر خواهد بود.

۲-۱-۷. شناسایی و برنامه‌ریزی برای حذف عوامل مخل تحقق معماری و شهرسازی ارزشمند اسلامی-ایرانی.

۲-۱-۸. در برنامه‌ریزی، طراحی و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه شهری و روستایی از تخریب جنگل‌ها، باغات، منظر شهری و همچنین کاهش سرانه فضای سبز جلوگیری و ملاحظات محیط زیستی مورد توجه جدی قرار گیرد.

۲-۲. ضوابط و شاخص‌ها در حوزه شهرسازی

۲-۲-۱. در تهیه طرح‌های توسعه شهری، طرح‌های مربوط به ایجاد محلات مسکونی جدید و در ساماندهی بافت‌های موجود، ایجاد مراکزی در سطوح محله، کلان‌محله (ناحیه شهری) و شهر با کاربری‌های مختلط و متنوع، متناسب با مقیاس کارکردی مکان، ضروری است.

۲-۲-۲. در مکان‌یابی کاربری‌های شهری، تناسب مقیاس کارکردی کاربری‌ها (با عنایت به محوریت مساجد، حسینیه‌ها و سایر اماکن مذهبی و همچنین مسیرهای آیینی) با مقیاس و ظرفیت مکان الزامی است. (کاربری‌های شهری بر اساس مصوبه شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص "تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها" تعریف می‌شوند.)

۲-۲-۳. در تعیین نظام ارتفاعی بناها و تعداد طبقات ساختمان‌ها تبعیت از ویژگی‌های طبیعی، فرهنگی، اجتماعی و تاریخی شهر الزامی‌است.

-تبصره: توصیه می‌شود از احداث آپارتمان‌های بلندمرتبه و برج‌های مسکونی در شهرهای فرهنگی و تاریخی با اندازه میانی و کوچک خودداری شود.

۲-۲-۴. ضمن تأکید بر محوریت مساجد در طراحی محلات شهر (با عنایت به مصوبه مورخ ۸۷/۵/۷ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران درخصوص "مکان‌یابی مساجد در طرح‌های توسعه شهری و روستایی") ضروری است مساجد، شاخص‌ترین بناهای شهری منظور شوند.

۲-۲-۵. ارایه راهکارهای توسعه و ارتقاء کیفی فضاهای شهری به منظور افزایش تعاملات اجتماعی و تنظیم جریان حیات مدنی در طرح‌های توسعه شهری الزامی است.

۲-۲-۶. در طراحی مجموعه‌های مسکونی ایجاد فضاهای همسایگی و فراهم نمودن زمینه کالبدی برقراری تعاملات اجتماعی الزامی است.

۲-۲-۷. در طرح‌های توسعه شهری و روستایی، پای‌بندی و تبعیت بخش‌های توسعه جدید از الگوی ساختاری بخش فرهنگی و تاریخی شهر ضروری خواهد بود. ضمن آنکه در شهرهای فاقد بافت فرهنگی و تاریخی هماهنگی بخش‌های توسعه شهری با بافت موجود الزامی است.

۲-۲-۸. تهیه طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی شهری می‌بایست هماهنگ با ویژگی‌های جمعیتی، اجتماعی و فرهنگی بافت و توجه ویژه به حفظ ارزش‌های اجتماعی و ادراکی موجود در این بافت‌ها صورت پذیرد.

۲-۲-۹. در تهیه طرح‌های مجموعه‌های معماری و طراحی شهری، تقویت و ایجاد نشانه‌های شهری و افزایش خوانایی محیط متناسب با هویت فرهنگی، تاریخی، با عنایت ویژه به بناهای مذهبی نظیر مساجد، امامزاده‌ها، حسینیه‌ها، محورها و مسیرهای آیینی و... و همچنین هویت طبیعی شهر و محلات شهری ضروری است.

۲-۳. ضوابط و شاخص‌ها در حوزه معماری

۲-۳-۱. در طراحی بناها در بخش‌های توسعه جدید شهری و روستایی تبعیت از گونه‌شناسی، ریخت‌شناسی و دانه‌بندی موجود در شهرسازی و معماری دوره فرهنگی و تاریخی (با عنایت به قدیمی‌ترین عکس هوایی موجود شهر و روستا) الزامی است.

۲-۳-۲. در تعیین جهت‌گیری بناها، توجه به عوامل اقلیمی و سنت شهرسازی محل الزامی است.

۲-۳-۳. در فرایند تهیه طرح‌های توسعه شهری و روستایی ارائه راهکارهایی در جهت بهره‌برداری و استفاده بهینه از نعمات و مواهب الهی (بهره‌گیری از تابش آفتاب، جریان باد، جلوگیری از ایجاد آلودگی در منابع طبیعی، ارتباط با مظاهر طبیعت از جمله آسمان، گیاهان و...) و طراحی در جهت تحقق موارد مذکور الزامی است.

۲-۳-۴. انطباق احجام مصنوع (بناهای معماری، مبلمان شهری و...) با ویژگی‌های طبیعی بستر طرح الزامی است.

۲-۳-۵. در طراحی بناها، فضاهای شهری، بوستان‌ها و... استفاده از گونه‌های گیاهی بومی متناسب با هویت طبیعی شهر ضروری است.

۲-۳-۶. در طراحی فضاهای شهری، بوستان‌ها و...، توجه به تامین امنیت از طریق ایجاد فضاهای امن و قابل دفاع ضروری است.

۲-۳-۷. رعایت اصل محرمیت، حقوق همسایگی و عدم اشراف، در طراحی معماری و تدوین ضوابط ساختمانی طرح‌های توسعه شهری الزامی است.

۲-۳-۸. اتخاذ تدابیر مناسب در جهت ایجاد محرمیت در فضای ورود به خانه الزامی است.

۲-۳-۹. در طراحی واحدهای مسکونی، تامین نور و تهویه و دید، حتی‌الامکان از فضاهای محصور (باز و نیمه‌باز) متعلق به خانه صورت پذیرد.

۲-۳-۱۰. توصیه می‌شود در طراحی و احداث واحدهای مسکونی از ایجاد آشپزخانه باز (open) اجتناب شود.

۲-۳-۱۱. در طراحی معماری بناها و فضاهای شهری معاصر، ارتقاء کیفی محیط از طریق استفاده متناسب از سه گونه فضای باز، نیمه‌باز، بسته و رعایت سلسله مراتب آن ضروری است.

۲-۳-۱۲. در طراحی واحدهای مسکونی ایجاد فضایی مرکزی که به لحاظ جایگاه کارکردی، نوع روابط با سایر فضاها، نوع رابطه آن با طبیعت، کیفیت فضایی و... اهمیتی افزون بر سایر فضاها دارد، (فضایی که کانون فعال و زنده خانه است) الزامی است.

۲-۳-۱۳. در طراحی فضاهای اصلی خانه بهره‌مندی از نور مجزا و مستقیم طبیعی الزامی است.

۲-۳-۱۴. بهره‌گیری از نمادها و نشانه‌های معماری دوره تاریخی و فرهنگی در معماری معاصر با رعایت اصل صداقت در معماری توصیه می‌شود.

۲-۳-۱۵. به‌کارگیری نماهای کاذب و پوسته‌ای، جدا از معماری بناها، ممنوع است.
۲-۳-۱۶. استفاده از مصالح بومی، در ساخت‌وسازها الزامی است. وزارت راه و شهرسازی موظف است از طریق انجام مطالعات و تحقیقات مورد نیاز نسبت به ارائه روش‌های افزایش مقاومت و ایجاد تنوع در مصالح بومی اقدام نماید.
۲-۳-۱۷. بهره‌گیری از فناوری‌های نوین صرفاً در جهت استاندارد نمودن، افزایش کیفیت و تنوع مصالح بومی قابل توصیه است. به‌کارگیری فناوری‌های نوین نمی‌بایست مانع از هماهنگی طرح معماری بناها با زمینه‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی گردد.
۲-۳-۱۸. حفظ سنت احداث، مدیریت و نگهداری باغ‌های شهری (به جای پارک‌های شهری) الزامی است.
۲-۳-۱۹. حفظ و اشاعه هنرهای سنتی مرتبط با شهرسازی و معماری (نظیر گره‌چینی، آجرکاری و... همراه با ایجاد زمینه‌هایی برای کاربرد آنها) قابل توصیه است.
۲-۳-۲۰. در تدوین ضوابط و مقررات ساختمانی برای بخش‌های موجود شهر (اعم از بخش‌های تاریخی و معاصر) پیش‌بینی اقدامات حفظ، مرمت، احیاء، بهسازی، نوسازی و بازسازی الزامی است.
۲-۳-۲۱. در برنامه‌ریزی، مطالعه و طراحی بناهای شهری توجه به استفاده از انرژی‌های پاک و نیز فناوری‌های جدید به منظور کاهش مصرف انرژی و حفاظت از محیط زیست مورد توجه جدی قرار گیرد.

۳. تدقیق و بومی‌سازی

ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها موظف هستند ظرف مدت شش ماه پس از ابلاغ این مصوبه نسبت به تدقیق و بومی‌سازی ضوابط و شاخص‌ها اقدام و مراتب را جهت تصویب به شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران ارجاع نمایند.

تبصره: با عنایت به مصوبه مورخ ۹۱/۹/۱۳ شورای‌عالی شهرسازی و معماری و شهرسازی ایران، در صورت تهیه سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری برای هر یک از شهرها، سند مذکور به عنوان تدقیق این مصوبه منظور می‌گردد.

۴. نظارت و پایش

نظارت بر حسن اجرای این مصوبه بر عهده ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها خواهد بود.

۵. بازنگری

در صورت تشخیص شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، این ضوابط و مقررات هر پنج سال یک‌بار می‌تواند مورد ارزیابی، بازنگری، تکمیل و اصلاح قرار گیرد.

ج- تعدادی از قوانین و آیین نامه‌های مرتبط

تشکیل کمیته فنی شماره ۳ - مصوب ۹۳/۲/۸

در اجرای بند (۵) ماده (۴) قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران و ماده (۴۲) آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور، مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران، به استحضار می‌رساند؛ شورای‌عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۹۳/۲/۸ موضوع پیشنهاد اعضای کمیته فنی ۳ را مورد بررسی قرار داد و به شرح زیر اتخاذ تصمیم نمود:

در راستای نیل به اهداف ماده یک قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران (ایجاد محیط زیست بهتر برای مردم و اعتلای هنر معماری ایران) و در اجرای مصوبه مورخ ۹۲/۱۱/۲۱ شورای‌عالی شهرسازی و معماری در خصوص تشکیل کمیته‌ای با عنوان "کمیته تخصصی معماری، طراحی شهری و بافت‌های واجد ارزش" (کمیته فنی۳) باعضویت نمایندگان وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور، سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی (با تخصص معماری،مرمت و طراحی شهری)، دو نفر از اساتید دانشگاه و دو نفر از حرفه‌مندان به پیشنهاد دبیر شورای‌عالی شهرسازی و معماری جهت بررسی طرح‌های ویژه، طراحی فضاهای شهری، بافت‌های واجد ارزش، معیارها، ضوابط و آیین‌نامه‌های شهرسازی و معماری و موارد مرتبط، با ساختار و وظایف مشخص بدینوسیله آقایان دکتر شاهین حیدری، دکتر اصغر محمد مرادی، دکتر جهانشاه پاکزاد، آقای مهندس بهشتی و مهندس کلانتری به عنوان اعضای حقیقی کمیته مذکور از سوی شورای‌عالی شهرسازی و معماری تعیین گردیدند.

تشکیل کمیته تخصصی شماره ۴ - مصوب ۱۳۹۵/۴/۵

با عنایت به مصوبه ۱۳۹۴/۱۰/۷ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مبنی بر افزایش کمیته‌های تخصصی بدین وسیله وظایف، اعضا و نحوه کار کمیته تخصصی مقررات، لوایح و سیاست‌گذاری (کمیته شماره ۴) شورای‌عالی شهرسازی و معماری به شرح ذیل اعلام می‌گردد:

الف) وظایف

۱- بررسی و تدوین راهبردها و سیاست‌ها و برنامه‌های شهرسازی و معماری جهت ارائه به شورای‌عالی

۲- بررسی و تدوین لوایح قانونی و آیین‌نامه‌ها جهت ارائه به شورای‌عالی و طی مراحل قانونی در سایر مراجع

۳- تدوین ضوابط و مقررات و دستورالعمل‌ها جهت ارائه به شورای‌عالی

۴- سایر تکالیف مرتبط ارجاعی توسط شورای‌عالی و یا دبیر شورای‌عالی

ب) دبیر و اعضا:

۱- دبیر کمیته تخصصی (مدیرکل دفتر نظارت بر طرح‌های توسعه و عمران به عنوان نماینده دبیر شورای‌عالی)

۲- نمایندگان اعضای اصلی عضو شورای‌عالی شهرسازی و معماری (در صورت تمایل و صلاحدید)
۳- نمایندگان دفتر حقوقی وزارت راه و شهرسازی و دفتر حقوقی وزارت کشور به پیشنهاد مدیران کل دفاتر حقوقی مزبور (بدون حق رای)
۴- عضو مدعو متناسب با موضوع جلسه (بدون حق رای)
سایر اعضای حقیقی:
۱- سرکار خانم مهندس شهلا مالک
۲- جناب آقای مهندس امیر فرجامی
۳- جناب آقای دکتر غلامرضا کاظمیان
۴- جناب آقای دکتر حبیب امامی
۵- سرکار خانم مهندس گلاره مهاجر
۶- سرکار خانم مهندس فرزانه صادق مالواجرد
۷- جناب آقای مهندس امیر مغانلو
ج) نحوه کار:
۱- هر یک از اعضای کمیته تخصصی۴ پس از معرفی از جانب دستگاه مربوط به مدت دو سال با حکم ایشان به عضویت کمیته تخصصی منصوب می‌شوند و تمدید عضویت آنان در صورت موافقت دستگاه یا دفاتر مربوطه و تأیید دبیر شورای‌عالی امکان‌پذیر می‌باشد.
۲- دبیر کمیته تخصصی۴ موظف است متناسب با موضوعات ارجاعی از سوی دبیر شورای‌عالی، جلسات را تشکیل و صورتجلسه را، به دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری اعلام نماید.
۳- دبیر کمیته تخصصی ۴ گزارشات اقدامات کمیته را بصورت نوبه‌ای به شورای‌عالی ارائه خواهد نمود.
۴- جلسات کمیته تخصصی ۴ با حضور اکثریت اعضا دارای اعتبار می‌باشد.
۵-اعضای کمیته تخصصی۴ موظفند در ساعات تعیین شده در جلسه حضور یابند و در صورت عدم امکان حضور مراتب حداقل یک روز قبل از جلسه به دبیرخانه کمیته اعلام گردد.
۶- در صورت غیبت غیر موجه بیش از سه جلسه متوالی یا پنج جلسه غیرمتوالی اعضای کمیته، مراتب به صورت کتبی اعلام و دستگاه مربوطه می‌تواند شخص دیگری را جهت عضویت در کمیته معرفی نماید. در مورد اعضای حقیقی اختیار این تغییر به عهده دبیر شورای‌عالی خواهد بود.
۷- اعضا مدعو بنا به پیشنهاد دبیر کمیته یا هر یک از اعضا کمیته و موافقت دبیر کمیته بدون حق رأی در جلسات شرکت خواهند نمود.

۸- هر یک از اعضا کمیته تخصصی۴ موظفند در مراحل بررسی پیش‌نویس قوانین، آیین‌نامه‌ها، لوایح و ضوابط و... در جلسات کمیته، با توجه به تبعات نشر آن قبل از تصویب در جامعه، موضوعات را محرمانه تلقی نموده و از انتشار آن تا زمان تصویب پرهیز نمایند.
۹- امور اجرایی کمیته تخصصی ۴ توسط دفتر نظارت برطرح‌های توسعه و عمران در حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی پیگیری می‌گردد.

تشکیل کمیته فنی شماره ۵- مصوب ۱۳۹۵/۱۰/۲۰

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۲۰، وظایف، اعضاء و نحوه کار کمیته تخصصی طرح‌های فرادست و کلان مقیاس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران (کمیته فنی شماره ۵)، به شرح ذیل مقرر نمود:

الف) وظایف

۱. بررسی و تدوین راهبردها، سیاست‌ها و برنامه‌های شهرسازی و معماری در خصوص تهیه، بررسی و تصویب طرح‌های مقیاس ملی منطقه‌ای جهت ارائه به شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران.
۲. تدوین ضوابط و مقررات و دستورالعمل‌های مرتبط با طرح‌های فرادست جهت ارائه به شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران.
۳. ارائه راهکار جهت اعمال سیاست‌های مصوب شورای‌عالی شهرسازی و معماری در طرح‌های کلان مقیاس (نظیر سیاست شهرسازی ریل پایه و چگونگی تعادل‌بخشی به سرزمین)
۴. بررسی و طی فرآیند تصویب طرح‌های فرادست اعم از طرح ناحیه‌ای، کالبدی و سایر طرح‌های کلان مقیاس

ب) دبیر و اعضاء

۱. دبیرکمیته تخصصی شماره ۵؛ مدیر کل محترم دفتر طرح‌های کالبدی به‌عنوان نماینده دبیر شورای‌عالی
۲. نمایندگان اعضاء عضو شورای‌عالی شهرسازی و معماری (درصورت تمایل و صلاحدید)
۳. عضو مدعو متناسب با موضوع جلسه (بدون حق رأی)

ج) سایر اعضاء حقیقی

۱. جناب آقای مهندس امیر فرجامی
۲. جناب آقای دکتر غلامرضا کاظمیان
۳. جناب آقای دکتر اسفندیار زبردست

۴. جناب آقای دکتر فیروز توفیق
۵. جناب آقای دکتر ناصر عظیمی

بررسی و تصویب طرح‌های شهرهای باجمعیت کمتر از صد هزار نفر- مصوب ۹۳/۶/۲۴

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۳/۶/۲۴ گزارش دبیرخانه شورای‌عالی درخصوص روند بررسی و تصویب طرح‌های شهرها با جمعیت کمتر از صد هزار نفر را استماع و به شرح زیر اتخاذ تصمیم نمود:

۱- ضمن تاکید براجرای مفاد بند ۷ مصوبه مورخ ۸۶/۵/۱۵ (مصوبه موسوم به تفویض اختیار) بعنوان اصول حاکم در تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری مقرر گردید دبیرخانه شورای‌عالی ضمن ابلاغ موضوع به همه استان‌ها، تحقق موارد فوق را به‌عنوان شرط عام همه طرح‌های مصوب شورای‌عالی کنترل و هنگام ابلاغ طرح‌ها مدنظر قرار دهد.

۲- دبیرخانه شورای‌عالی موظف است طرح‌های مربوط به شهرهای با جمعیت کمتر از صد هزارنفر را قبل از ارائه به شورا بر مبنای نظرات کمیته فنی حداکثر ظرف ۳ هفته اصلاح و به همراه سایر مدارک طرح به پیوست صورتجلسه به شورای‌عالی ارائه و پس از تصویب ابلاغ نماید.

۳- حضور نماینده یا نمایندگان شورای‌عالی در جلسه شورای‌های برنامه‌ریزی و توسعه استان هنگام تصویب طرح‌های توسعه و عمران شامل: طرح‌های کالبدی منطقه‌ای، طرح‌های ناحیه‌ای، طرح‌های مجموعه شهری، طرح‌های ویژه، طرح جامع کلان‌شهرها، طرح جامع شهرهای اصلی استان (به تشخیص دبیرخانه شورای‌عالی) ضروری است و این امر با دعوت کتبی دبیرخانه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان و حداقل ۲ هفته قبل از جلسه و با ابلاغ مدیر کل دبیرخانه انجام خواهد شد.

۴- دبیرخانه شورای‌عالی موظف است ظرف مدت ۳ ماه بازبینی دستورالعمل تعیین آستانه مغایرت‌های اساسی طرح‌های توسعه و عمران را هماهنگ با مصوبات قبلی شورای‌عالی تهیه و به تصویب شورای‌عالی برساند.

۵- درخصوص تصویب نامه شماره ۴۲۴۰۲ /۲۵۶۷۴۹ مورخ۹۰/۱۲/۲۸ هیات وزیران در رابطه با تهیه طرح‌های هادی برای شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۵ هزار نفرتاکید می گردد:

الف: این تصویب نامه مختص شهرهایی است که طرح مصوب ندارند. لذا شهرهایی که دارای طرح جامع یاهادی مصوب بوده یا قرارداد تهیه طرح جامع برای آنها منعقد شده است، مشمول این تصویب‌نامه نمی‌گردند.

ب: طرح‌های هادی شهرهای مذکور تنها یکبار تهیه می‌گردد و پس از آن لازم است برای این شهرها طرح جامع تهیه شود.

میراث جهانی- مصوب ۹۳/۶/۲۴

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران با هدف رعایت الزامات مندرج در کنوانسیون‌های میراث جهانی به منظور حفاظت و مدیریت آثار ثبت جهانی و یا آثار قرار گرفته در فهرست موقت میراث جهانی ایران، در طرح‌های توسعه و عمران، کمیسیون‌های بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی و طرح‌های هادی روستایی، در جلسه مورخ ۹۳/۶/۲۴ مقرر نمود:

دبیرخانه شورای‌عالی کارگروه ویژه‌ای با شرکت برخی سازمان میراث فرهنگی، سازمان حفاظت محیط زیست (به‌منظور حفاظت و صیانت از میراث طبیعی) و وزارت کشور تشکیل داده و برنامه کاری مرتبط با موارد مطرح شده در جلسه توسط کمیته تخصصی مذکور بررسی و جهت تصویب نهایی در کوتاه‌ترین زمان ممکن به شورای‌عالی ارائه شود.

تعیین چارچوب تدوین و بررسی ضوابط بلند مرتبه‌سازی شهر تهران- مصوب ۹۳/۱۲/۲۵

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۳/۱۲/۲۵ پس از استماع گزارش اولیه از ضوابط بلندمرتبه‌سازی در شهر تهران، موارد زیر را به‌عنوان چارچوب تدوین ضوابط و بررسی تفصیلی آن در کمیته فنی تعیین و تصویب نمود:

۱- مطالعات دقیق درباره اثرات بلندمرتبه‌سازی درباره موضوع افزایش جمعیت و جمعیت‌پذیری شهر تهران بطور کلی و جمعیت روز و شب در پهنه‌های مجاز

۲- بررسی دقیق ساختار اجتماعی- اقتصادی و نیز امکان‌سنجی موضوعات ایمنی در مناطق تعیین شده به ویژه در برابر زلزله و آتش و موضوع تأمین خدمات ناشی از بارگذاری بلندمرتبه‌سازی

۳- تعیین جریان باد و کریدورهای هوایی شهر تهران و ارائه گزارش علمی و تخصصی شبیه‌سازی در تونل باد با مدل‌سازی جریان باد تهران و با فرض توده گذاری مطابق طرح درباره اثرات بلندمرتبه سازی در مناطق پیشنهادی

۴- بررسی دقیق و اعلام نتایج نحوه تأمین منابع آب و خدمات زیربنایی و روبنایی در ساختمان‌های مرتفع

۵- بررسی و اظهارنظر کمیته تخصصی معماری وطراحی شهری درباره تأثیرات بلندمرتبه سازی در هویت شهری با انگاره ایرانی- اسلامی

۶- بلندمرتبه‌سازی بطور عمومی در شهر تهران محدود است مگر موارد و محدوده‌های مشخص که معیارهای تعیین و انتخاب این محدوده‌ها همراه با ضوابط می‌بایست ارائه گردد.

۷- گزارشی از آخرین وضعیت صدور پروانه و وضعیت بلندمرتبه‌سازی شهر تهران حداکثر ظرف مدت یک ماه توسط شهرداری تهران به دبیرخانه شورای‌عالی ارائه شود.

دستورالعمل اجرایی تشکیل دبیرخانه دائمی مسابقات معماری و شهرسازی - مصوب ۹۴/۱/۳۱

در راستای وظایف محوله براساس بند۸ ماده۴ قانون تاسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران (موضوع انجام مسابقات شهرسازی و معماری) و به منظور ایجاد هماهنگی و انسجام در فرآیند برگزاری مسابقات شهرسازی و معماری، و با هدف ایجاد زمینه‌های اجرای "آیین‌نامه جامع برگزاری مسابقات طراحی معماری و شهرسازی، (مصوب جلسه ۵۱۳ مورخ ۸۱/۱۲/۲۰ شورای‌عالی انقلاب فرهنگی)"، شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۴/۱/۳۱ بنا بر پیشنهاد معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی، مستندبه جزء۲ بند۴ بخش۵ و مقدمه آیین‌نامه مذکور "دستورالعمل اجرایی تشکیل دبیرخانه دائمی مسابقات معماری وشهرسازی" را به شرح زیر تصویب نمود.

مقدمه

با توجه به ضرورت سیاست گذاری برای ایجاد زمینه‌های ارتقاء کیفی بناها، سیما و منظر شهرها، و در نتیجه ارتقاء کیفی معماری و شهرسازی کشور از یک سو و اهمیت بهره‌برداری از فرصت‌های ناشی از برگزاری مسابقات معماری و شهرسازی به عنوان یکی از روش‌های شکل‌گیری فضاهای شهری و بناهای ارزشمند و با استناد به بند یک مصوبه مورخ ۹۳/۴/۲۳ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران و به منظور ایجاد ساختار اجرایی "آیین‌نامه جامع برگزاری مسابقات طراحی معماری و شهرسازی، مصوب جلسه ۵۱۳ مورخ ۸۱/۱۲/۲۰ شورای‌عالی انقلاب فرهنگی"، از طریق شکل‌گیری دبیرخانه دائمی‌مسابقات و هیات حل اختلاف، این دستور العمل با تاکید بر ضرورت توجه ویژه به اسناد فرادست و طرح‌های توسعه و عمران مصوب، در فرآیند برگزاری مسابقات طراحی معماری و شهرسازی تدوین و مفاد آن از تاریخ ابلاغ برای کلیه دستگاه‌ها و اشخاص حقیقی و حقوقی در بخش‌های دولتی و غیر دولتی که به برگزاری مسابقه اقدام کنند لازم‌الاجرا خواهد بود. درصورت نیاز، تفسیر مفاد این دستورالعمل برعهده دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران می باشد.

۱. در این مصوبه منظور از آیین‌نامه جامع، "آیین‌نامه جامع برگزاری مسابقات طراحی معماری و شهرسازی، مصوب جلسه ۵۱۳ مورخ ۸۱/۱۲/۲۰ شورای‌عالی انقلاب فرهنگی"، می‌باشد.

۲. از تاریخ ابلاغ این مصوبه دبیرخانه دائمی‌مسابقات معماری و شهرسازی و هیات حل اختلاف در وزارت راه و شهرسازی طبق تعاریف بند۱۰ و۱۱ آیین نامه جامع و با ترتیبات مندرج در بند ۴ بخش ۵ آیین‌نامه مذکور تشکیل می‌شود.

تبصره- راهبری و مدیریت تشکیل و استقرار دبیرخانه دائمی با هماهنگی دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری انجام پذیرد.

۳.برگزاری مسابقه و ثبت آن در دبیرخانه دائمی مسابقات و رعایت این دستورالعمل برای بناهایی که به لحاظ اهمیت کیفی، اهمیت عملکردی، میزان تاثیرگذاری در سیما و منظر شهری، وجه نمادین، اهمیت مکانی و اهمیت محلی، ملی و بین‌المللی شاخص می‌باشند اجباری است؛ تشخیص این امر تا زمان تصویب دستورالعمل بند ۲ مصوبه مورخ ۹۳/۴/۲۴ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران بر عهده دبیرخانه دائمی‌مسابقات می‌باشد.

تبصره- بدیهی است مسابقات معماری و شهرسازی در شرایطی معتبر شناخته می‌شوند که تابع چهارچوب آیین‌نامه جامع و دستورالعمل حاضر باشند. به عبارت دیگر آن دسته از موضوعاتی که اجباری تشخیص داده نشده‌اند در صورت ثبت در دبیرخانه - که به معنای تمکین و التزام عملی به مفاد این دستورالعمل است- از حمایت معنوی و اعتبار دبیرخانه دائمی برخوردار خواهند شد.

۴.تعاریف تکمیلی:

۴-۱. تعریف انواع مسابقه بر اساس بند الف بخش یک آیین نامه جامع به لحاظ محتوا، دامنه شرکت‌کنندگان، مراحل و نحوه داوری در این آیین نامه ملاک عمل می‌باشد.

۴-۲. کارفرما: مالک طرح یا هر کسی است که بنا بر قانون دارای اختیارات مالک است (مطابق با توضیح بخش ۳ آیین‌نامه جامع).

۴-۳. برگزارکننده: شخص حقیقی یا حقوقی، دولتی یا غیردولتی است که مسابقه را برگزار می‌کند و متولی برگزاری آن در چارچوب این آیین‌نامه، و مسئول اصلی مسابقه در مقابل شرکت‌کنندگان و قانون است. (مطابق با جزء ۱ بند ب بخش الف، آیین‌نامه جامع)

۴-۴. جامعهٔ شرکت‌کنندگان: مجموعهٔ اشخاص حقیقی یا حقوقی است که بنا بر قوانین و ضوابط مسابقه، مجاز به شرکت در مسابقه شناخته می‌شوند، ولو عملاً در مسابقه شرکت نکنند؛ یعنی جامعهٔ شرکت‌کنندگان بالقوه (مطابق با جزء ۴ بند ب بخش الف، آیین‌نامه جامع).

۴-۵. شرکت‌کننده: شخص حقیقی یا حقوقی داوطلبی است که مطابق شرایط مندرج در برنامهٔ مسابقه برای شرکت در آن مسابقه پذیرفته می‌شود. (مطابق با جزء ۵ بند ب بخش الف، آیین‌نامه جامع)

۴-۶. داور: داور مسابقه شخص حقیقی با صلاحیتی است که برگزارکننده وی را طی حکمی به عضویت در هیئت داوری منصوب می‌کند. (مطابق با جزء ۶ بند ب بخش الف، آیین نامه جامع)

۴-۷. هیئت داوری: هیئتی متشکل از داوران است که نتیجهٔ مسابقه با داوری ایشان تعیین می‌شود. (مطابق با جزء ۷ بند ب بخش الف، آیین‌نامه جامع)

۴-۸. محصول مسابقه: موادی است که شرکت‌کنندگان به عنوان نتیجهٔ اصلی فعالیت خود درمسابقه به دبیرخانهٔ مسابقه تحویل می‌دهند و داوری مسابقه در میان آنها صورت می‌گیرد (مانند متن، نقشه، نمونک، پروندهٔ رایانه‌ای، یا ترکیبی از آنها). محصول یا محصولات مسابقه در این دستورالعمل اختصاراً «محصول» یا «محصولات» خوانده می‌شود. (مطابق با جزء ۸ بند ب بخش الف، آیین‌نامه جامع)

۴-۹. دبیرخانهٔ مسابقه: محل ادارهٔ کلیهٔ امور مربوط به مسابقه است، که برگزارکننده آنرا در اختیار مدیر قرار می‌دهد. دبیرخانهٔ مسابقه در این دستورالعمل اختصاراً «دبیرخانه» خوانده می‌شود. (مطابق با جزء ۹ بند ب بخش الف، آیین‌نامه جامع)

۴-۱۰. دبیرخانهٔ دائمی مسابقات معماری و شهرسازی: دبیرخانه‌ای است که برای رسیدگی به امور مسابقات معماری و شهرسازی و نظارت بر آنها تشکیل می‌شود. دبیرخانهٔ دائمی مسابقات معماری و شهرسازی در این دستورالعمل اختصاراً «دبیرخانهٔ دائمی» خوانده می‌شود. (مطابق با جزء ۱۰ بند ب بخش الف، آیین‌نامه جامع)

۴-۱۱. هیئت رسیدگی به اختلافات مسابقات معماری و شهرسازی: هیئتی است که حکمیت نهایی را در اختلافات احتمالی میان برگزارکننده و شرکت‌کننده بر عهده دارد. هیئت رسیدگی به اختلافات مسابقات معماری و شهرسازی در این دستورالعمل اختصاراً «هیئت رسیدگی به اختلافات» خوانده می‌شود. (مطابق با جزء ۱۱ بند ب بخش الف، آیین‌نامه جامع)

۴-۱۲. برنامه مسابقه: برنامه‌ای است شامل اهداف، خواسته‌ها و نیازهای کارفرما، معرفی دقیق و کامل ارکان مسابقه، پیشنهاد نوع مسابقه و داوران (در صورت وجود پیشنهاد اولیه در خصوص معرفی داوران) برنامه کلی عملکردهای مورد نظر، رویکردهای طراحی، مطالعات پایه، (مطالعات زیست محیطی، سازگاری با محیط و توجه به صرفه جویی در مصرف آب و انرژی)، برنامه زمانی و جوایز مورد نظرکه می‌بایست به عنوان یکی از اسناد « گزارش پیشنهاد مسابقه» به دبیرخانه دائمی تحویل داده شود.

در صورتی که پیشنهاد اولیه در خصوص معرفی داوران وجود نداشته باشد دبیرخانه دائمی می‌تواند نسبت به پیشنهاد و معرفی داوران متناسب با موضوع پروژه به برگزارکننده حسب درخواست، اقدام نماید.

۴-۱۳. گزارش پیشنهاد مسابقه: گزارشی است مکتوب شامل «برنامه مسابقه»، احکام طرح های توسعه شهری در خصوص سایت و موضوع پروژه، اعتبارات و منابع مالی تخصیص داده شده قطعی برگزاری مسابقه و اجرای پروژه (مسابقات اجمالی و مفهومی از تعیین منابع مالی برای اجرا مثتثنی هستند) و کلیه مدارکی که دبیرخانه دائمی بر اساس مقررات و اختیارات نظارتی خود مطالبه نماید.

۴-۱۴. جایزه: یکی از ملزومات مسابقه به عنوان ابزار بهره‌مندی طرح‌های برتر منتخب از مزایای مادی و معنوی مربوطه است به نحوی که انگیزه شرکت در مسابقه را ایجاد نماید و متناسب با ارزش محصولات مسابقه باشد.

۴-۱۵. ارکان مسابقه: عبارتند از؛ کارفرما، برگزارکننده (به‌عنوان مشاور متخصص جهت مدیریت برگزاری مسابقه)، هیئت داوری، جامعهٔ شرکت‌کنندگان و جایزه.

۵. ضوابط عمومی برگزاری مسابقات:

۵-۱. در مسابقات اجباری مذکور در بند۳ کارفرما مکلف است، مسابقه را از طریق یک مشاور حقوقی متخصصی برگزار کند که در این صورت مشاور مذکور به عنوان برگزارکننده بوده و طبق قراردادی کلیه مسئولیت‌های مربوطه را خواهد پذیرفت.

۵-۲. کارفرما می‌بایست خواسته‌های خود را در قالب اهداف، نیازها و برنامه‌ها، به‌طور روشن به برگزارکننده و هیأت داوران اعلام نماید.

۵-۳. برگزارکننده و کارفرما می بایست زمینه‌های استقلال نظر داوران را فراهم نمایند و اجازه اعمال نظر در داوری و ایجاد شرایط و محدودیت برای داوران را ندارند.

۵-۴. برگزارکننده در انجام وظایف مندرج در بند یک بخش۵، آیین‌نامه جامع به‌عنوان مشاور متخصص کارفرما بوده و وظایف و تکالیف کارفرما در برگزاری مسابقه را مدیریت می‌کند.

۵-۵. برگزارکننده موظف است، پیش از برگزاری مسابقه، بخش مطالعات مسابقه شامل : نوع مسابقه متناسب با موضوع آن، روند مسابقه، مبانی نظری و «گزارش پیشنهاد مسابقه» را تدوین و نسبت به ارائه مکتوب آن و ثبت مسابقه در دبیرخانه دائمی اقدام نماید.

۵-۶. برگزارکننده می‌بایست پس از ثبت مسابقه و انتخاب داوران طی حکم کتبی انتصاب هریک از داوران را به داوری در آن مسابقه به وی اعلام نماید.

۵-۷. برگزارکننده مسابقه پس از اتمام داوری نهایی، می‌بایست، مشروح مذاکرات جلسات داوری، معیارهای داوری و بیانیه نهایی را مکتوب و پس از تائید و امضای اعضای هیأت داوری وکارفرما، جهت ثبت و مستند سازی به دبیرخانه دائمی ارسال نماید.

۵-۸. کارفرما مکلف است طرح برنده مسابقه (به استثنای نوع ۱-۱ مسابقه طراحی اجمالی) را عینا و مطابق نظر مولف طرح اجرا کند. در صورتی که کارفرما به منظور اجرای طرح با مولف طرح به توافق نرسد لازم است در صورت اجباری بودن مسابقه با برگزاری مجدد مسابقه و در غیر اینصورت از روش‌های معمول و قانونی دیگر نسبت به تهیه طرح اقدام نماید.

۵-۹. مسئولیت حفظ و حراست از محصولات مسابقه در طی فرآیند مسابقه و برگزاری نمایشگاه بر عهده برگزارکننده است.

۵-۱۰. برگزارکننده موظف است ضمن ارائه مطالعات پایه و محتوای گزارش پیشنهاد مسابقه به هیات داوران، نظر هیأت داوران را به منظور تدقیق متن آگهی‌ها، برنامهٔ فیزیکی و رویکردهای طراحی، اخذ و با اتفاق آرای هیأت داوران، موارد را اعمال و ملاک عمل قرار دهد.

۵-۱۱. داوران باید پس از تهیه پیشنهاد درخواست مسابقه توسط برگزارکننده، انتخاب و پس از ثبت مسابقه در دبیرخانه دائمی به همراه برنامه فیزیکی و رویکردهای طراحی از طریق فراخوان یا آگهی مسابقه به جامعه شرکت‌کنندگان معرفی شوند.

۵-۱۲. در انتخاب داوران باید نسبت تخصص و تجربهٔ آنان با موضوع و پیچیدگی مسابقه و سوابق داوری ایشان مورد توجه قرار گیرد.

۵-۱۳.رعایت ضابطه ممنوعیت شرکت ارکان مسابقه و منتسبان آنها طبق ماده ۹ بخش۲.ضوابط، آیین‌نامه جامع و همچنین رعایت اخلاق حرفه‌ای داوران، عدم ذینفع بودن آنها در نتیجه مسابقه و رعایت ضابطه پنهان ماندن هویت صاحبان محصولات و ممنوعیت برقراری هرگونه ارتباط با شرکت‌کننده تا پایان کار داوری و اعلام نتیجه مطابق بند ۳-۵ و ۳-۶، آیین نامه جامع مورد تأکید است.

۵-۱۴. در صورت هرگونه تغییر در فرآیند برگزاری مسابقه لازم است موضوع و علت آن کتباً به آگاهی دبیرخانه دائمی برسد.

۵-۱۵. برگزارکننده مکلف است ضمن پذیرش مسئولیت تعهدات ناشی از آیین‌نامه جامع و دستورالعمل حاضر، جوایز مسابقه را طی مراسم رسمی اهدا نموده و نسبت به برگزاری نمایشگاه آثار، چاپ کارنما (کاتالوگ)، گزارش (مکتوب و مصور) نتایج مسابقه و معرفی طرح ها اقدام نماید.

۵-۱۶. کاهش میزان و تغییر نحوه اهدای جوایز مسابقه پس از انتشار فراخوان و یا آگهی مسابقه امکان پذیر نمی‌باشد.

۵-۱۷. هر مسابقه باید جوایزی معین داشته باشد و در آگهی مسابقه به اطلاع عموم جامعهٔ شرکت‌کنندگان رسانده شود. (مطابق ماده ۱۴، بخش ۲ (ضوابط)، آیین‌نامه جامع)

۵-۱۸. تعهد برگزارکننده به عقد قرارداد ادامهٔ کار با برنده می‌تواند مکمل بعضی از جایزه‌ها باشد، اما در هیچ صورتی جانشین جوایز هیچ یک از رتبه‌ها نمی‌گردد. (مطابق ماده۱۴، بخش ۲(ضوابط)، آیین‌نامه جامع)

۵-۱۹. در برخی از مسابقات، در صورت توافق ادامهٔ کار با برندهٔ اول، عقد قرارداد در این باره نمی‌تواند جانشین جایزهٔ اعلام شده باشد. (مطابق ماده۱۴، بخش ۲(ضوابط)، آیین‌نامه جامع)

۵-۲۰. در صورتی که برگزارکننده علاوه بر اعطای جایزه به برندگان، قسمتی از هزینهٔ طرح‌های برنده یا شرکت‌کننده یا تمامی هزینه‌ها را، در حدودی که در آگهی اعلان می‌کند، متقبل شود. در این صورت، عمل به مفاد فراخوان و یا آگهی مسابقه در موعد مقرر جزو تعهدات قانونی برگزارکننده خواهد بود. (مطابق ماده۱۵، بخش ۲(ضوابط)، آیین‌نامه جامع)

۵-۲۱. پرداخت هزینهٔ شرکت در مسابقه به راه‌یافتگان به مرحلهٔ دوم در مسابقات دو مرحله‌ای الزامی است. (مطابق ماده ۱۵، بخش ۲ (ضوابط)، آیین‌نامه جامع)

۵-۲۲. کلیه ارکان مسابقه و عموم شرکت‌کنندگان ملزم به رعایت حقوق مولفین و مصنفین می‌باشند. در صورتی که براساس اسناد معتبر معلوم شود که مالکیت طرح ارائه شده در مسابقه خلاف واقع است (طرح کپی شده است)، ضمن حذف طرح از فرآیند مسابقه؛ شرکت‌کننده مربوطه از شرکت در مسابقات معماری و شهرسازی به مدت ۵ سال محروم می‌شود. اعلام این موضوع به دبیرخانه دائمی می‌تواند توسط هر یک از ارکان مسابقه از طریق طرح شکایت به دبیرخانه دائمی‌صورت گیرد، بدیهی است احراز تخلف مورد ادعا براساس اسناد و مدارک معتبر توسط دبیرخانه انجام گرفته و قابل ارجاع به هیئت رسیدگی به اختلافات است.

۵-۲۳. در صورتی که در خصوص نتایج نهایی داوری شکایت یا اختلاف نظر به وجود آید، موضوع از طریق دبیرخانه دائمی و طرح مسئله در هئیت رسیدگی به اختلاف قابل پیگیری است.

۵-۲۴. نماینده دبیرخانه دائمی (برحسب مورد) می‌تواند در جلسات هیأت داوران، بدون حق رای و نظر حضور داشته باشد.

۵-۲۵. اهم وظایف دبیرخانه دائمی به شرح زیر تعیین می‌شود:

- ثبت مسابقات معماری و شهرسازی
- نظارت بر فرآیندهای اجرایی و محتوای مسابقات
- رسیدگی به ابهامات و تفسیر مفاد مصوبه حاضر در صورت نیاز، از طریق دبیر شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران
- وصول شکایات مربوط به مسابقات و رسیدگی به آن در هیات رسیدگی به اختلافات
- تشکیل آرشیو جامع مسابقات، مستندسازی و تحلیل مسابقات
- نظارت بر حسن اجرای آیین‌نامه جامع
- پیش‌بینی تشکیلات و منابع کارشناسی به منظور ارزیابی و تحلیل فرآیند مسابقات و دستورالعمل حاضر
- پیشنهاد و معرفی داور متناسب با موضوع مسابقه حسب درخواست برگزارکننده
- تدوین دستورالعمل‌های نحوه انجام وظایف و گردش کار
- ارائه گزارش‌های دوره‌ای شش ماهه در خصوص نتایج اجرای دستورالعمل به دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران

۵-۲۶. در مسابقات معماری و شهرسازی که به صورت بین‌المللی برگزار می‌شوند رعایت کلیه مقررات و ضوابط اتحادیه بین‌المللی معماران (UIA)، و سازمان تربیتی، علمی و فرهنگی ملل متحد (UNESCO) علاوه بر مفاد این دستورالعمل الزامی است. و به منظور مستندسازی لازم است کلیه مدارک و مستندات مسابقه به دبیرخانه دائمی ارائه شود.

۶. بازنگری

این دستورالعمل با توجه به ارزیابی، تحلیل و نتیجه پایش فرآیند برگزاری مسابقات، توسط دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری، به لحاظ میزان کارآیی و اثربخشی و در صورت ضرورت با هدف ارتقاء بهره‌وری، با پیشنهاد دبیرخانه دائمی هر پنج سال یک بار مورد تجدید نظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.

۷. نظارت بر حسن اجرای دستورالعمل

نظارت بر حسن اجرای این دستورالعمل برعهده دبیرخانه دائمی می باشد و دبیرخانه اختیار دارد در صورت مشاهده تخلف از مفاد آیین‌نامه اجرایی و دستورالعمل حاضر و عدم رعایت اخلاق حرفه‌ای، در فرآیند برگزاری مسابقات معماری و شهرسازی اعم از اختیاری و اجباری، نسبت به رسیدگی به تخلف و تعیین محرومیت‌ها، از طریق هئیت حل اختلاف، اقدام نماید.

نظارت عالیه بر عملکرد دبیرخانه دائمی در تحقق اهداف این دستورالعمل، برعهده دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.

تبصره- دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری مکلف است نتیجه پایش فرآیند برگزاری مسابقات را وفق دستورالعمل اجرایی مذکور، ظرف مدت یک سال به جهت تصمیم‌گیری‌های بعدی به شورای‌عالی شهرسازی و معماری ارائه نماید.

میراث صنعتی - مصوب ۹۴/۴/۲۲

با توجه به تغییرات ساختار اقتصادی کشور و تعطیلی برخی از کارخانه‌ها و تبدیل شدن به فضاهای متروکه با اراضی نسبتاً وسیع در محدوده و حریم شهرها از یک سو، و توجه جهانی به موضوع میراث معاصر با تأکید بر حفظ میراث صنعتی (از قبیل برخی ازکارخانجات، برخی از پل‌ها، برخی از ایستگاه‌های راه آهن و...) با هدف ایجاد بستر مناسب برای توسعه شهرها از سوی دیگر، شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۴/۴/۲۲ مقرر نمود:

۱. با توجه به لزوم توجه به معماری و میراث صنعتی و وسعت قابل توجه اراضی مربوطه و نظر به تأثیر این اراضی بر سازمان فضائی شهرها و محیط پیرامونی، هر گونه تصمیم‌گیری در این موارد، در کمیسیون‌های ماده پنج پس از تأیید دبیرخانه شورای عالی قابلیت اجرائی می‌یابد. کمیسیون‌های ماده ۵ موظفند در بررسی‌های موردی خویش نسبت به ایجاد فضاهای عمومی شهری و پویا و الزامات توسعه اجتماعی و فرهنگی به منظور ایجاد محرک‌های توسعه، توجه و تأکید داشته باشند.

۲. نوع کاربری پیشنهادی برای این اراضی در طرح های توسعه و عمران شهری بر مبنای ارتقاء کیفیت فضاهای عمومی و اقتصاد میراث صنعتی و استفاده از توانمندی‌ها و انگیزه‌های بخش خصوصی تعیین و نسبت به تهیه طرح‌های موضعی لازم در این باره اقدام گردد.
۳. دبیرخانه شورای‌عالی موظف است مطالعه‌ای را با همکاری وزارت صنعت، معدن و تجارت و نیز سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به منظور شناسایی کلیه آثار میراث صنعتی در کشور و نیز حفظ، نگهداری و کارآمدی این آثار و نیز در موارد لزوم ثبت آنها به‌عنوان میراث و ارائه راهکارهای حفظ و ارتقاء کارکرد، انجام و نتایج را به‌صورت دستورالعمل به کمیسیون‌های ماده ۵ سراسر کشور ابلاغ نماید.
۴. مقررگردید کارگروهی با عضویت متولیان موضوع (وزارت صنعت، معدن و تجارت، دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و وزارت کشور و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و دفاع) تشکیل و نسبت به تدوین سندی جامع به منظور تعیین راهبردها و تقسیم وظائف دستگاه‌های مرتبط اقدام گردد. بسته به موضوعات مطرح در این کارگروه از سایر دستگاه‌های ذیربط دعوت بعمل آید.

دستورالعمل نحوه تعیین آستانه مغایرت‌های اساسی طرح‌های توسعه و عمران شهری- مصوب ۹۴/۶/۳۰

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران درجلسه مورخ ۹۴/۶/۳۰ به شرح زیر اتخاذ تصمیم نمود:
به استناد ماده ۲ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری و در اجرای ماده ۴۴ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸و تبصره یک آن، دستورالعمل نحوه تعیین آستانه‌های مغایرت اساسی طرح‌های توسعه و عمران شهری به شرح ذیل ابلاغ می گردد. از تاریخ ابلاغ این دستور العمل مشاورین تهیه‌کننده طرح‌ها موظفند آستانه دقیق و شفاف ایجاد مغایرت اساسی را در چارچوب زیر تعیین و به‌عنوان یکی از اسناد طرح در مجلد ضوابط و مقررات ارائه نمایند. این آستانه‌ها در قالب موارد چهارگانه زیر تقسیم‌بندی می‌گردد:

الف- سازمان فضایی شهر

۱- تغییر در نقش و عملکرد اصلی شهر مغایرت اساسی است. مشاورین تهیه‌کننده طرح‌ها موظفند ضمن معرفی نقش اصلی شهرها آستانه‌هایی را که منجر به تغییر نقش شهر می‌گردد معرفی نمایند.
۲- تغییر یا ایجاد یا حذف مراکز و هسته‌های عملکرد اصلی شهری مغایرت اساسی است. مشاورین تهیه‌کننده طرح‌ها موظفند مراکز و هسته‌های عملکرد اصلی شهر را معرفی نمایند.

۳- معابر

۳-۱- تغییر درنقش و عملکرد معابری که در سازمان فضایی شهر نقش اصلی دارند مغایرت اساسی است، مشاور موظفند در این بخش معابر مذکور را تعیین و معرفی نمایند.

تبصره- هرگونه ایجاد معبر شریانی جدید مغایرت اساسی است.

۳-۲- هر گونه تغییرات در نقش و عملکرد و عرض شبکه معابر و بازگشایی معبر جدید ویا حذف معابر موجود در بافت‌های تاریخی مغایرت اساسی است.

۴- ایجاد، تغییر اساسی و جابجایی یا حذف خطوط راه آهن، مترو، فرودگاه، و منوریل مغایرت اساسی می‌باشد که تعیین دقیق مصادیق آن بسته به شرایط هر شهر توسط مشاور طرح جامع تعیین می‌گردد.

۵- تغییر و حذف و جابجایی کاربری‌هایی که در سازمان فضایی شهر نقش اصلی مغایرت اساسی است. تعیین آستانه در این بخش شامل معرفی کاربری‌های مذکور و مقیاس عملکرد آنها و تعیین میزان تغییرات آنها خواهد بود.

۶- تغییر در محدوده بافت‌های نیازمند مداخله خاص مغایرت اساسی می باشد.

تبصره- بافت مذکور شامل بافت تاریخی، بافت فرسوده، سکونت‌گاه غیررسمی بر مبنای ضوابط مراجع مرتبط در اسناد طرح جامع تعیین می‌گردد.

۷- تغییرات در نظام تقسیمات کالبدی شهرمغایرت اساسی است.

۸- تهیه طرح‌های موضوعی- موضعی خارج از سیاست‌های طرح جامع و تغییر الویت آنها (درصورتی که اولویت‌بندی خاصی برای آن در طرح ذکر شده و رعایت اولویت دارای اهمیت باشد جزء اساس طرح تلقی گردد).

ب- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت‌پذیری شهر

۱- تغییر در سال افق طرح جامع مغایرت اساسی محسوب می گردد.

۲- تغییرات کاربری و ضوابط و مقررات موثر بر ظرفیت جمعیت‌پذیری شهر مغایرت اساسی است لذا مشاورین تهیه‌کننده طرح‌های جامع موظفند آستانه ایجاد مغایرت اساسی را در موارد زیر مشخص کنند:

- تغییر در تراکم ساختمانی شهر یا واحدهای تقسیمات شهری
- تغییرات حدنصاب تفکیک شهر یا واحدهای تقسیمات شهری
- تغییرات حداقل سرانه فضای باز
- واحدپذیری (تعداد واحد در هکتار)
- تغییرات در سطح اشغال استقرار بنا

ج- جهات و حدود کلی توسعه

۱- تغییر در محدوده شهر مغایرت اساسی محسوب می‌گردد. (با رعایت مفاد بند الحاقی به ماده ۶ قانون اصلاح موادی از قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری و قانون تعاریف محدوده و حریم شهرها) تعیین آستانه مغایرت در این بخش شامل اظهار نظر مشاور تهیه‌کننده طرح جامع در خصوص میزان تغییرات ناشی از تدقیق خط محدوده دراجرای ماده ۵ قانون تعاریف محدوده و حریم شهرها و یا اولین طرح تفصیلی می‌باشد که منجر به مغایرت اساسی می‌گردد.

۲- تغییر در شکل و مساحت حریم شهر و تغییر و جابجایی پهنه‌های حریم و ضوابط استقرار فعالیت در آنها مغایرت اساسی می‌باشد.

۳- تغییر محدوده روستاهای واقع در حریم شهر با توجه به تاثیرات کالبدی در سطح و عملکرد حریم شهر مغایرت اساسی می‌باشد.

تبصره- مشاورین تهیه‌کننده طرح جامع موظفند جهت کنترل این بند آخرین محدوده مصوب طرح هادی روستاهای واقع در حریم شهر را در سند پهنه‌بندی حریم طرح جامع ارائه نمایند.

د- سطوح و سرانه‌های کاربری‌های شهری

۱- تغییر سرانه کاربری‌های خدماتی طرح جامع شهر مغایرت اساسی است. مشاورین تهیه‌کننده طرح‌های جامع موظفند عناوین این خدمات (شامل تمام یا بعضی از سرانه‌های خدماتی، بسته به شرایط شهر) و آستانه ایجاد مغایرت‌های اساسی در آنها را مشخص نمایند.

۲- تغییر کاربری عرصه‌های باغی و زراعی و نهالستان‌های منابع طبیعی واقع در محدوده شهرها مغایرت اساسی است. حد دقیق عرصه‌های مشمول این بند در طرح جامع هر شهر توسط مشاور تهیه‌کننده طرح مشخص می‌گردد.

۳- تغییر کاربری و حریم عرصه‌های هویت بخش شهری اعم از عرصه‌های تاریخی، فرهنگی و زیست محیطی و عرصه‌های طبیعی داخل محدوده اعم از (دریاچه، برکه، تالاب، مسیل، رودخانه، چشمه، قنات، چاه، جنگل طبیعی و دست کاشت، ارتفاعات، جاذبه‌های گردشگری و طبیعی و میراث صنعتی) مغایرت اساسی است که مصادیق دقیق آنها و آستانه مغایرت اساسی آنها توسط مشاور طرح مشخص می‌گردد.

کلیه مغایرت‌های اساسی، پس از بررسی در کارگروه امور زیر بنایی و شهرسازی و تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان در شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران بررسی و تصمیم‌گیری می‌گردد. در صورت وجود ابهام و اشکال و اختلاف نظر (موضوع تبصره ماده ۷ قانون تاسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران و به استناد تبصره ماده ۴۵ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌ها)، در صورتی که خارج از چارچوب این دستورالعمل نباشد دبیر شورای‌عالی شهرسازی و معماری مرجع رفع ابهام تعیین شده‌اند و می‌تواند راساً موضوع را مورد بررسی و تصمیم‌گیری قرار دهد.

ضمناً با توجه به اینکه تعدد مصوبات موردی (مغایرت غیراساسی) کمیسیون ماده ۵ می‌تواند در طی زمان تغییرات اساسی را در شهر ایجاد نماید، ارزیابی دوره‌ای مصوبات آن کمیسیون از این منظر مهم و قابل تأکید است. لذا دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ استان‌ها موظفند ضمن ارسال کلیه مصوبات کمیسیون ماده ۵ استان مطابق آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌ها، هر شش ماه گزارش میزان مغایرت‌های غیراساسی را نیز به تفکیک شهر به دفتر نظارت بر طرح‌های توسعه و عمران ارائه نمایند. در خصوص طرح‌های هادی شهری مرجع تشخیص و تصویب مغایرت اساسی مراجع تصویب‌کننده طرح‌های مذکور خواهند بود.

ساماندهی مناطق نمونه گردشگری و شیوه نامه آن - مصوب ۹۴/۶/۳۰

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ۹۴/۶/۳۰ با توجه به لزوم تغییر رویکرد و ایجاد اصلاحات برای استفاده و تقویت ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های موجود گردشگری و با توجه به بند ۱ ماده ۱ و قسمت د بند ۱ ماده ۳ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی، مصوبه ۸۷/۳/۱۳ خود را به شرح زیر اصلاح و تکمیل می‌نماید:

۱. شورای‌عالی شهرسازی و معماری پس از استماع گزارش ساماندهی مناطق نمونه گردشگری، شیوه نامه ساماندهی مناطق نمونه گردشگری (پیوست) را تصویب و مقرر نمود شیوه‌نامه فوق جهت اجرا توسط دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری به کلیه مراجع مربوطه ابلاغ گردد و کلیه مراجع ملی و استانی موظفند مطابق مصوبه و شیوه‌نامه ابلاغی عمل نموده و استانداران محترم، نظارت بر حسن اجرای این مصوبه را عهده‌دار می‌باشند.

۲. مصوبه جلسات شورای‌عالی مورخ ۹۳/۱۰/۲۲ و ۹۴/۲/۱۴ با ابلاغ شیوه نامه ساماندهی مناطق نمونه لغو و مصوبه ۹۴/۶/۳۰ جایگزین آن می‌گردد.

۳. کلیه پیشنهادات جدید در خصوص ایجاد مناطق نمونه گردشگری ارائه شده توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری قبل از تصویب در هیأت محترم دولت به منظور بررسی اثرات کالبدی ناشی از آنها به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران برسد و همچنین به منظور ایجاد هماهنگی و تدقیق تصمیمات متخذه در خصوص ایجاد مناطق گردشگری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، بازنگری انواع مناطق گردشگری و آیین‌نامه‌های مرتبط با آن را به شورای‌عالی ارائه و سپس جهت تصویب نهایی با استناد به بند ۱ ماده ۲ قانون تأسیس شورای‌عالی، به هیأت دولت پیشنهاد نماید.

۴. گزارشی از انواع تاسیسات گردشگری (مطابق آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات گردشگری و نظارت بر آنها مصوب ۹۴/۶/۴ هیات وزیران) و گردش کار آنها توسط

سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری طی مدت دو ماه به شورای‌عالی شهرسازی و معماری ارائه گردد.

۵. با تهیه و تصویب آیین‌نامه نحوه تشکیل و اداره مناطق نمونه گردشگری، شیوه‌نامه سامان‌دهی مناطق نمونه گردشگری لغو می‌گردد. چنانچه تا یک سال آیین‌نامه فوق به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری نرسید، لازم است مجدداً شیوه‌نامه ساماندهی مورد بازنگری قرار گیرد.

۶. پیگیری‌های حقوقی لازم جهت الزام‌آوری اجرای این شیوه‌نامه با هماهنگی دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در تعامل با دیوان عدالت اداری صورت پذیرد.

مناطق نمونه گردشگری

مناطقی هستند که در جوار و یا محدوده جاذبه‌های تاریخی، فرهنگی، مذهبی، طبیعی و یا مکان‌هایی که دارای پتانسیل و ظرفیت ایجاد تأسیسات گردشگری و به‌منظور ارائه خدمات به گردشگران توسط بخش غیردولتی تأسیس و اداره می‌شوند.

مطابق آیین‌نامه اجرایی نحوه تشکیل و اداره مناطق نمونه گردشگری مصوب ۱۳۸۴

الف ـ تعیین تکلیف مناطق نمونه گردشگری براساس معیار سرمایه‌گذار

۱ـ موافقت‌نامه‌های تأسیس کلیه مناطقی که فاقد سرمایه‌گذار می‌باشند در این مرحله لغو می‌گردند و لغو مصوبه آنها از طرف شورای‌عالی شهرسازی و معماری با رعایت مفاد بند ۶ قسمت هـ پیشنهاد می‌گردد.

۲ـ کلیه مناطقی که دارای سرمایه‌گذار و موافقتنامه تأسیس می‌باشند، لیکن به هر دلیل اهلیّت سرمایه‌گذار تعیین و تأیید نشده و یا محل تردید و سؤال می‌باشد، در این مرحله متوقف و موکول به تدوین ضوابط جدید از طرف سازمان میراث می‌گردد. مرجع تعیین‌کننده اهلیت سرمایه‌گذار در این مرحله صرفاً سازمان میراث می‌باشد.

۳ـ کلیه مناطقی که دارای سرمایه‌گذار اهل هستند:

۱-۳- چنانچه از زمان صدور موافقت نامه تأسیس آنها بیش از سه سال گذشته باشد و طرح مطالعاتی مربوط ارائه نشده باشد و یا فاقد پیشرفت فیزیکی متناسب با برنامه زمان‌بندی طرح مطالعاتی باشد، ظرف مدت یک ماه توسط سازمان میراث مجدداً به شرح زیر مورد بررسی قرار گرفته و در صورت تأیید و تمدید موافقتنامه، مجاز به طی مراحل بعدی خواهند بود:

۱-۱-۳- بررسی مجدد اهلیت سرمایه‌گذار در زمان حال

۲-۱-۳- اخذ موافقت سایر سازمان‌های مرتبط حداکثر ظرف مدت شش ماه

۱-۲-۱-۳- چنانچه سازمان‌های ذیربط در زمان مقرر نسبت به تعیین تکلیف اقدام لازم را بعمل نیاورند، اعلام نظرهای قبلی آنها ملاک عمل خواهد بود.

۲-۲-۱-۳- ملاک اهلیت مالی سرمایه‌گذار در حال حاضر براساس ضوابط سازمان میراث ارائه مدارک دال بر وجود نقدینگی برای انجام حداقل ٪۲۰ از طرح پیشنهادی می‌باشد.

تبصره- حداقل نقدینگی مذکور شامل وام های دریافتی نمی باشد.

۲-۳- چنانچه از زمان صدور موافقتنامه تأسیس آنها بیش از سه سال گذشته و هیچ گونه پیگیری از جانب سرمایه‌گذار در راستای طرح منطقه نمونه گردشگری صورت نگرفته باشد، کلیه مجوزها و موافقت نامه‌ها لغو می‌گردد و چنانچه اراضی مربوطه دولتی و از منابع طبیعی باشد به دولت مسترد گردد. این بند شامل کلیه مناطق نمونه گردشگری می‌گردد.

۳-۳- چنانچه سرمایه‌گذار مطابق برنامه زمان‌بندی پیگیری‌های لازم را انجام داده است اما دستگاه‌های ذیربط به دلایل گوناگون پاسخ نداده‌اند:

۱-۳-۳- در صورتی که موضوع منوط به تدوین دستورالعمل بخشی و تفاهم میان‌بخشی می‌باشد، بخش‌های مربوطه موظفند حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از تصویب این شیوه‌نامه نسبت به اعلام دستورالعمل بخشی و تهیه تفاهمات اجرایی میان‌بخشی اقدام نموده و براساس آن نسبت به تعیین تکلیف مناطق عمل نمایند.

۱-۱-۳-۳- چنانچه در مهلت تعیین شده دستورالعمل های فوق‌الذکر تهیه نشده باشد، سازمان میراث موضوع را به دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری اعلام تا نسبت به موضوع اتخاذ تصمیم گردد.

۲-۱-۳-۳- بدیهی است در فاصله زمانی مذکور موضوع کلیه مناطق مشمول بند ۳. ۳ مسکوت خواهد ماند.

۴-۳- کلیه موافقتنامه‌های مربوط به سرمایه گذارانی که اراضی منطقه گردشگری آنها در عرصه‌های خاص نظیر عرصه‌های ذخیره گاه جنگلی و مرتعی، عرصه‌های ذخیره‌گاه انرژی، اراضی مستحدثه ساحلی، مناطق چهارگانه و مراکز حساس زیست‌محیطی، نقاط امنیتی، تداخل با خطوط راه آهن و خطوط انتقال نیرو و انرژی، اراضی حاشیه سدها، تالاب‌ها و سایر موارد خاص قرار دارند، لغو گردیده و از لیست مناطق نمونه گردشگری حذف می‌شوند.

ب ـ تعیین تکلیف مناطق نمونه گردشگری براساس معیار طرح جامع

۱- دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری موظف است حداکثر ظرف مدت یک ماه دستورالعمل نحوه بررسی طرح جامع مناطق نمونه گردشگری در کمیته های فنی و تخصصی شورای عالی را به سازمان میراث و استانداری‌ها اعلام نماید.

۲- در صورتی که سرمایه‌گذار، طرح جامع منطقه نمونه گردشگری را بر اساس دستورالعمل مذکور در بند ب ـ ۱ تهیه و به تصویب مراجع استانی رسانده، طرح مذکور می‌بایست در فرآیند بررسی و تصویب

شورای‌عالی قرار گیرد. با توجه به توقف چندین ماهه طرح‌ها، دبیرخانه شورای‌عالی تمهیدات لازم به منظور تسریع در روند بررسی آنها را پیش‌بینی نماید.

۳- مناطق نمونه گردشگری دارای سرمایه گذار و واجد طرح که در عرصه‌های خاص مذکور در بند الف ۴-۳- قرار دارند و دستگاه‌های مربوطه فعالیت مشروط آنها را تأیید نموده‌اند، می‌توانند طرح خویش را پس از اعلام دستورالعمل‌های بند الف ۳. ۳. ۱ و طی مراحل استانی به دبیرخانه شورای‌عالی ارسال نمایند.

۱-۳-چنانچه دستگاه‌های مربوطه این طرح‌ها را مغایر با ضوابط و مقررات خویش اعلام نمایند موافقتنامه تأسیس این مناطق ـ در هر مرحله‌ای که هستند ـ لغو می‌گردد.

۴- موافقتنامه تأسیس مناطق نمونه گردشگری که دارای طرح جامع می‌باشند اما عملکرد سرمایه‌گذار براساس طرح و با اعلام نظر سازمان میراث، مثبت نمی باشد، لغو می گردد.

۵- موافقتنامه تأسیس کلیه مناطق فاقد طرح جامع در این مرحله مسکوت و براساس آیین‌نامه‌های جدید مصوب نسبت به ادامه کار آنها اعلام نظر خواهد شد.

ج ـ تعیین تکلیف مناطق نمونه گردشگری براساس معیار مالکیت اراضی

۱- موافقت نامه تأسیس کلیه مناطق نمونه گردشگری که واگذاری اراضی در آنها ممنوعیت قانونی دارد، لغو می‌گردد و لغو مصوبه از طرف شورای‌عالی شهرسازی و معماری به هیأت دولت پیشنهاد می‌گردد.

۲- موافقت نامه تأسیس کلیـه مناطق نمونه گردشگری که طرح جامع آنها تهیه و به تصویب رسیده و اراضی ملی نیز واگذار شده براساس بندهای زیر تعیین تکلیف خواهد شد:

۲-۱-در صورتی که سرمایه‌گذار هیچ‌گونه اقدام مؤثری براساس برنامه زمان‌بندی انجام نداده است، موافقت نامه لغو و اراضی واگذار شده پس از طی مراحل قانونی به دولت عودت داده خواهد شد.

۲-۲-در صورتی که سرمایه‌گذار مرتکب اقدام مغایر طرح مصوب شده است موافقت‌نامه لغو و اراضی واگذار شده پس از طی مراحل قانونی به دولت عودت داده خواهد شد. علاوه بر آن کلیه خسارات ناشی از آسیب‌های حادث شده وفق ضوابط ملاک عمل می‌بایست جبران گردد.

۳- برای مناطق نمونه گردشگری که طرح آنها به تصویب رسیده و بخشی از اراضی آن مشمول اراضی بند الف ۴. ۳ می‌شود، سازمان میراث فرهنگی مکلف است نسبت به لغو موافقت نامه اقدام و در صورت تقاضای سرمایه‌گذار، موافقت‌نامه جدید براساس مساحت اراضی بدون معارض و مطابق ضوابط در اسرع وقت صادر نماید.

د ـ تعیین تکلیف مناطق نمونه گردشگری براساس معیار انطباق با طرح‌های فرادست

۱-طرح کلیه مناطق نمونه گردشگری که شرایط بندهای الف، ب، ج را دارا بوده و با طرح‌های فرادست انطباق داشته باشند در اولویت بررسی شورای‌عالی قرار خواهند گرفت.

۲- کلیه مناطق نمونه گردشگری که شرایط بندهای الف و ب و ج را دارا بوده ولی با طرح‌های فرادست انطباق ندارند، پس از استعلام از دبیر شورای‌عالی مورد بررسی و اعلام نظر قرار خواهند گرفت.

هـ ـ ملاحظات

۱-کلیه معیارهای چهارگانه ارائه شده در عرض یکدیگر بوده و طرح مناطق نمونه گردشگری صرفاً با داشتن همه شرایط قابلیت بررسی در کمیته‌های فنی شورای‌عالی را خواهند داشت.

۲ـ کلیه مناطق نمونه گردشگری که طرح آنها مصوبه شورای‌عالی شهرسازی و معماری را دارند و جزء ۱۱۶۸ منطقه نمونه گردشگری موضوع مصوبه شورای‌عالی می‌باشند، نیز مشمول این شیوه نامه خواهند بود.

۳ - هرگونه برنامه توسعه در مناطق نمونه گردشگری که براساس شیوه‌نامه حاضر دارای ایراد و اشکال می‌باشند، متوقف و ادامه فعالیت توسعه‌ای آنها منوط به اخذ مصوبه نهایی از شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.

۴- صدور موافقتنامه تأسیس منطقه نمونه گردشگری جدید صرفاً منوط به تهیه و تصویب آیین‌نامه‌های مربوطه توسط مراجع ذیربط می‌باشد.

۵-رعایت این شیوه‌نامه درباره ۱۱۶۸ منطقه نمونه گردشگری مصوب، برای کلیه دستگاه‌ها و سازمان‌های مرتبط در سراسر کشور الزامی است و در صورت تخلف از مفاد این شیوه‌نامه، با متخلف برابر موازین قانونی عمل خواهد شد.

۶ـ کلیه مناطقی که موافقت نامه تأسیس آنها در این مرحله لغو شده و فاقد تعارض قانونی می‌باشند، می‌توانند به عنوان پتانسیل‌های موجود، پس از تهیه و تصویب آیین‌نامه‌های مربوطه از طرف سازمان میراث به متقاضیان معرفی شوند.

۷-کلیه قوانین و مقررات مصوّب مجلس شورا و یا هیأت دولت که به نحوی از انحاء در بررسی مناطق نمونه گردشگری ذیمدخل باشند، لازم‌الرعایه خواهند بود.

دستورالعمل اجرایی ماده ۴۹ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران - مصوب ۹۴/۶/۳۰

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ۹۴/۶/۳۰ خود و پس از استماع گزارش دبیرخانه شورای‌عالی در مورد عملکرد کمیسیون‌های ماده ۵ مقرر نمود:

دستورالعمل اجرایی ماده ۴۹ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران با تأکید بر موارد زیر توسط دبیرخانه تهیه و پس از بررسی و تأیید کمیته فنی جهت تصویب نهایی به شورای‌عالی شهرسازی و معماری ارائه گردد:

هر گونه افزایش کاربری مسکونی توسط کمیسیون ماده ۵ مشروط به تأمین کاربری خدمات عمومی، متناسب با میزان کاربری مسکونی افزایش یافته (بر اساس مصوبه تدقیق سرانه‌ها)، انجام پذیرفته و در غیر این صورت قابل طرح در کمیسیون نباشد.
هرگونه تغییر درطرح تفصیلی به منظور جانمایی کاربری‌های خدماتی بزرگتر ازمقیاس محله مشروط به حصول اطمینان از ظرفیت ترافیکی وتأمین تأسیسات زیربنایی شهری متناسب با تغییر پیشنهادی انجام پذیرد.
به منظور پیشگیری از نقض حقوق شهروندان، دستور جلسات و مصوبات کمیسیون به نحو مقتضی در معرض اطلاع عموم قرار گیرد.

محدوده بافت فرهنگی-تاریخی ۱۶۸ شهر - مصوب ۹۴/۷/۲۷

پیرو درخواست شماره ۹۳۲۱۰/۹۴ مورخ ۹۳/۳/۵ سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در خصوص ابلاغ محدوده بافت فرهنگی- تاریخی ۱۶۸ شهر و ضوابط عمومی‌حفاظت از بافت‌های تاریخی، از سوی شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، موضوع در جلسه مورخ ۹۴/۷/۲۷ شورای‌عالی شهرسازی و معماری طرح و مقرر شد:
۱-محدوده بافت فرهنگی- تاریخی ۱۶۸ شهر کشور، تعیین شده توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، به هنگام تهیه طرح‌های توسعه شهری در کلیه اسناد طرح‌های مذکور با رعایت حفظ اصل یکپارچگی عملکردی شهری لحاظ شود. در خصوص شهرهایی که طرح‌های توسعه شهری آنها مصوب شده است، محدوده‌های فوق جهت درج در اسناد، از طریق دبیر شورای‌عالی شهرسازی و معماری ابلاغ گردد.
۲- لازم است محدوده‌های مذکور، به هنگام تهیه طرح تفصیلی بافت فرهنگی- تاریخی توسط کمیسیون ماده ۵ شهرها مورد بررسی‌های تکمیلی قرار گرفته، تدقیق شده و با حضور نماینده سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان به تصویب برسد.
تبصره- در صورت عدم تأیید تغییرات توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، موارد جهت تصمیم‌گیری در شورای‌عالی به کمیته تخصصی معماری، طراحی شهری و بافت‌های واجد ارزش ارسال گردد.
۳- به منظور اجرای اندیشه ایران‌شهری و به جهت ایجاد زمینه‌های حفاظت، احیاء و بازآفرینی شهری در بافت‌های فرهنگی-تاریخی، نسبت به تدوین سندی واحد در خصوص بافت‌های تاریخی- فرهنگی با تأکید بر موارد زیر اقدام و نتیجه در شورای‌عالی معماری شهرسازی مطرح گردد.
تأکید بر یکپارچگی بافت‌های شهری با لحاظ بافت تاریخی- فرهنگی

عدم ضرورت نهادسازی‌های موازی جهت تصمیم‌سازی و تصویب طرح‌های مربوطه
ایجاد بسترهای تقویت مشارکت نهادهای محلی
ایجاد زمینه‌های رقابت‌پذیری شهرها در نحوه صیانت و حفاظت از بافت‌های تاریخی- فرهنگی
تأکید بر آموزش‌های حرفه‌ای و دانشگاهی در خصوص بافت‌های تاریخی- فرهنگی
ظرفیت‌سازی و توجه به آموزش تخصصی مشاوران تهیه‌کننده طرح‌های توسعه و عمران شهری و مدیران شهری
تهیه ضوابط عمومی‌حفاظت از بافت‌های تاریخی- فرهنگی
تدوین چشم‌انداز و اهداف کلی حفاظت و احیای بافت‌های تاریخی شهری
تعیین سیاست‌ها، اصول و برنامه‌های مرتبط با بافت‌های تاریخی

ب- فهرست طرح‌های مصوب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران

الف- طرح کالبدی ملی:

طرح کالبدی ملی ایران	۷۵/۱۲/۲۰

ب- طرح کالبدی منطقه‌ای:

آذربایجان	۸۲/۹/۱۰
زاگرس	۸۴/۹/۲۱
خوزستان	۸۹/۶/۱۵
فارس	۹۰/۵/۲۴

ج- طرح توسعه و عمران ناحیه‌ای:

ابهر	۹۰/۸/۲۳
اراک	۸۳/۷/۲۷
اردبیل	۹۱/۸/۱۵ و ۹۰/۱۰/۲
ارومیه	۸۳/۷/۲۷
ازنا و الیگودرز	۹۲/۸/۱۳
اسلام‌آباد غرب	۸۴/۱۱/۱۷
اصفهان	۸۲/۷/۱۴
اورامانات	۹۰/۹/۷
اهر	۹۱/۵/۱۶
ایرانشهر	۸۵/۳/۸
بروجرد	۹۱/۱۱/۳۰
بروجن	۸۸/۱/۱۷
بندرعباس	۸۶/۱۱/۱
بندر لنگه	۸۷/۲/۱۶
بوشهر	۸۷/۳/۱۳
بویراحمد	۸۴/۵/۱۰
تبریز	۸۳/۱۰/۲۱
تربت جام	۸۷/۹/۱۱
جاسک	۹۲/۴/۱۷
جنوب اصفهان	۸۸/۳/۲۵

جنوب شرق خوزستان	۹۰/۷/۴
جنوب کهگیلویه و بویراحمد	۸۸/۵/۱۹
جنوب غرب خوزستان	۸۷/۱۲/۱۹
جنوب غرب خراسان رضوی (تربت حیدریه)	۹۳/۳/۳۰
جهرم (جنوب فارس)	۸۸/۲/۱۴
جیرفت	۸۷/۲/۱۶
جنوب شرق میانه	۹۱/۱۱/۳۰
چابهار- نیک شهر	۸۳/۵/۱۹
خلخال	۸۲/۱۲/۱۸
زابل	۸۴/۱۰/۱۹
زاهدان	۸۴/۲/۵
زنجان	۸۵/۳/۲۲
ساری	۸۷/۱۲/۵
سنندج	۹۰/۹/۷
شرق استان آذربایجان شرقی	۹۱/۱۱/۳۰
شرق استان تهران	۸۹/۴/۲۸ و ۸۹/۳/۲۴
شرق استان سمنان	۹۱/۵/۲
شرق فارس	۸۹/۵/۴
شرق گیلان	۸۹/۱۲/۹
شمال خوزستان	۸۷/۱۲/۱۹
شمال فارس (آباده)	۸۷/۲/۳۰
شهرکرد	۸۸/۱/۱۷
شیراز	۸۲/۲/۱۵
غرب اصفهان (گلپایگان)	۸۵/۴/۵
غرب خراسان رضوی	۹۱/۸/۲۲
غرب سمنان	۹۲/۳/۲۰
غرب فارس	۸۹/۴/۷
غرب کرمان(سیرجان)	۸۹/۲/۱۳
غرب گیلان	۸۷/۱۲/۵

قزوین	۸۳/۱۲/۱۷
قشم	۹۱/۷/۸ و ۹۰/۱۰/۱۹
قوچان- درگز	۸۵/۷/۲۴
کاشان	۸۷/۳/۲۷
کرمان	۸۷/۲/۲
کرمانشاه	۸۵/۶/۱۳
کنگان	۸۵/۵/۱۶
گچساران	۸۸/۵/۱۹
گلستان	۸۵/۶/۲۷
محلات	۸۵/۵/۲
مراغه (سهند)	۸۳/۱/۲۴
مرکزی گیلان	۸۷/۱۲/۵
مرند	۹۱/۵/۱۶
مشهد	۸۳/۱۲/۱۷
مغان	۸۷/۱۰/۹
مهاباد	۸۷/۵/۷
میاندوآب	۹۲/۳/۲۷
نقده	۹۲/۸/۱۳
نوشهر	۸۵/۵/۳۰
نیشابور-سبزوار	۹۱/۴/۵
یزد	۸۹/۱۰/۲۰

د- طرح مجموعه شهری:

اصفهان	۹۲/۴/۳۱
تبریز	۹۰/۴/۲۷ و ۸۸/۱۱/۱۹
تهران	۹۲/۹/۲۵ و (مصوبه هیأت وزیران) ۸۲/۲/۱۰ و ۸۱/۴/۱۵
شیراز	۸۸/۱/۳۱
قزوین	۹۲/۱۲/۱۹
مشهد	۸۹/۸/۴

ه - طرح توسعه و عمران شهرستان:

اراک	۸۱/۳/۱۳
اردبیل	۷۴/۵/۱۶
اردکان	۷۷/۲/۲۸
آستارا	۷۷/۴/۲۲
استهبان	۷۹/۹/۷
اسد آباد	۷۹/۱۲/۱
آشتیان	۷۹/۴/۲۰
اقلید	۷۷/۳/۴
الیگودرز و ازنا	۷۶/۱۱/۱۳
آمل	۷۹/۵/۳۱
اندیمشک	۷۸/۱۲/۱۶
ایذه	۷۶/۳/۵
ایلام	۷۸/۱۰/۲۰
ایوان	۷۹/۲/۱۲
اهر	۸۰/۹/۱۲
بابل	۷۹/۵/۳۱
بافق	۷۷/۳/۱۱
بانه	۸۰/۸/۲۸
بجنورد	۷۸/۷/۱۲
بروجن	۷۸/۱۰/۲۰
بم	۷۶/۱۱/۲۷
بوشهر	۸۱/۳/۱۳
بوکان	۷۹/۵/۱۷
پارس‌آباد	۷۹/۱۲/۱۵
تالش	۷۷/۵/۱۲
تفرش	۷۹/۴/۲۰
تویسرکان	۷۹/۱۲/۱
جاسک	۸۰/۷/۱۶

جهرم	۷۵/۱۰/۱۰
جیرفت	۷۶/۱۰/۲۹
خرم آباد	۷۷/۱۱/۱۲
خمین	۷۸/۸/۲۴
خمینی شهر	۷۶/۹/۳
خوی	۷۵/۱/۲۷
داراب	۸۱/۳/۲۷
دره شهر- آبدانان	۷۷/۷/۲۰
دزفول	۷۹/۳/۲۳
دشت آزادگان	۷۸/۱۲/۱۶
دورود	۷۶/۱۰/۱
دوگنبدان	۷۵/۶/۱۹
دهلران	۸۱/۱/۱۹
رفسنجان	۷۹/۲/۱۲
ساوه	۷۹/۴/۲۰
سبزوار	۷۶/۸/۱۹
سراب	۷۹/۵/۱۷
سربند	۷۹/۴/۲۰
سرخس	۸۰/۱/۲۷
سقز	۸۰/۸/۲۸
سمنان	۷۹/۲/۲۶
سمیرم	۷۹/۳/۲۳
سیرجان	۸۰/۱۲/۲۰
شاهرود	۷۷/۶/۹
شوش	۷۸/۱۲/۱۶
شوشتر	۸۱/۳/۱۳
شهرکرد	۷۸/۱۰/۲۰
شهربابک	۸۰/۱۲/۲۰
شیراز	۷۵/۵/۸

شیروان – چرداول	۷۷/۴/۲۹
فسا	۷۶/۷/۷
فیروزآباد	۷۹/۹/۷
قم	۷۸/۴/۲۸
کازرون	۷۶/۷/۷
کاشمر	۸۰/۱/۲۷
کبودرآهنگ	۷۹/۱۲/۱
کرمانشاه	۷۹/۴/۶
کنگان	۷۹/۲/۱۲
کنگاور	۷۹/۴/۶
گچساران	۷۵/۵/۲۲
گرگان	۷۵/۲/۳۱
گلپایگان	۷۴/۱۲/۲۱
گناباد	۷۸/۱۱/۴
گنبد کاووس	۷۷/۲/۲۱
لار	۷۶/۱۱/۱۳
لنجان	۷۶//۲/۱
لنگرود	۸۱/۷/۱
ماکو- چالدران	۷۹/۶/۱۴
مرند	۸۰/۹/۱۲
مرودشت	۷۵/۵/۸
مسجد سلیمان	۷۶/۴/۳۰
مشکین شهر	۷۹/۱۲/۱۵
ممسنی	۷۹/۹/۷
مهاباد	۷۶/۱۲/۲۵
مهران	۸۱/۱/۱۹
میانه	۷۴/۲/۲۸
میبد	۷۷/۲/۲۸
میناب	۸۰/۷/۱۶

نجف آباد	۷۵/۸/۱۴
نقده	۷۵/۷/۲
نوشهر چالوس	۷۹/۱۱/۱۷
نهاوند	۷۹/۲/۱۲
نی ریز	۷۹/۹/۷
نیشابور	۷۷/۸/۴
یزد	۷۷/۸/۱۸

و – طرح توسعه و عمران جامع شهر:

آبادان	۸۷/۷/۱۵ و ۶۸/۴/۱۹
آباده	۶۶/۱۲/۱۷
آباده طشک	۹۳/۲/۲۲
آب بر(جامع-تفصیلی)	۹۰/۱۱/۱۷
آبی بیگلو	۹۱/۱۲/۱۴
آبدانان	۸۹/۹/۱۳
ابرکوه	۸۶/۷/۳
آبسرد	۸۶/۹/۷
آبعلی(راهبردی-ساختاری)	۹۰/۲/۱۱
آبگرم	۹۰/۱۰/۱۲
ابوزیدآباد	۹۱/۱/۲۸
ابهر	۸۵/۴/۵
آبپخش(جامع-تفصیلی)	۹۱/۱۰/۴
آبیک	۸۶/۷/۳
احمد سرگوراب(جامع- تفصیلی)	۹۲/۸/۲۷
احمدآباد(جامع- تفصیلی)	۹۲/۱۱/۷
ادیمی	۹۰/۸/۹
آذرشهر	۹۵/۴/۲۸ و ۸۱/۶/۴ و۶۷/۶/۱۴
آرادان	۹۴/۶/۱۶

اراک	۸۱/۷/ ۱۵ و ۶۷/۵/۲۴ و ۵۲/۷/۲۹
آران و بیدگل (گل آرا)	۸۰/۱۰/۱۰ و ۵۹/۵/۲۹
ارجمند (جامع- تفصیلی)	۹۳/۲/۸ و ۹۱/۸/۱۵
ارداق	۹۴/۳/۱۱
اردبیل	۸۹/۱۱/۱۸ و ۷۴/۶/۱۳ و ۵۹/۵/۲۹
اردستان	۹۱/۹/۱۳
اردکان	۸۵/۷/۱۰
اردل	۹۰/۱۰/۱۲
ارسک (جامع-تفصیلی)	۹۲/۴/۳۱
ارسنجان	۸۸/۱۱/۲۰
آرمرده	۹۳/۴/۲۳
ارمغانخانه (جامع- تفصیلی)	۹۱/۷/۲۴
ارومیه	۶۹/۱۱/۸ و ۵۵/۸/۱۵
اروند کنار	۸۷/۱۲/۱۳ و ۷۱/۱/۱۷
آرین شهر	۸۷/۵/۱۲
آزاد شهر	۸۹/۱۲/۲۵
ازنا	۸۹/۱۲/۲۵
ازندریان	۹۰/۲/۵
ارزوئیه	۹۵/۱۲/۲
اژیه	۸۹/۸/۱۹
آسارا	۹۴/۱۰/۷
آستارا	۷۷/۴/۲۲ و ۵۸/۱۰/۱۸
اسپکه	۹۴/۱۱/۱۹
آستانه اشرفیه	۸۸/۱۱/۲۰
استهبان (جامع-تفصیلی)	۹۱/۵/۱۶ و ۶۷/۹/۷
اسدآباد	۸۲/۳/۱۲
اسدیه	۸۶/۱۱/۲۷
اسفدن	۸۷/۵/۱۲

اسفراین	۹۵/۶/۲۹ و ۶۶/۲/۲۱
اسفرورین	۹۰/۹/۷
اسلام آباد غرب	۶۷/۸/۲
اسلامشهر	۶۸/۱۱/۲
اسلامیه	۸۷/۱۱/۳۰
اشتهارد (راهبردی-ساختاری)	۹۰/۸/۹
آشتیان	۸۴/۷/۲۵
آشخانه	۸۸/۲/۱۶
اشکنان	۹۰/۵/۱۵
اشنویه	۹۰/۸/۹
اصفهان	۶۷/۸/۲۳ و ۵۰/۴/۳
اصلاندوز	۸۸/۴/۳۱
آغاجاری (جامع-تفصیلی)	۹۰/۱۲/۱۵
افوس	۹۰/۲/۲۵
اقبالیه	۹۴/۲/۱۴
اقلید	۹۱/۹/۱۳ و ۷۷/۳/۴
آلونی(جامع-تفصیلی)	۹۲/۱۲/۱۹
آمل	۸۰/۹/۲۶ و ۶۰/۲/۵
املش(جامع-تفصیلی)	۹۲/۱۲/۱۹ و ۹۱/۱۰/۴
امیدیه	۸۹/۱۲/۲۳
امین شهر(جامع- تفصیلی)	۹۱/۱۱/۹
انارک	۹۰/۲/۲۰
اندیمشک	۶۵/۱۰/۱۵
اهر	۷۵/۸/۲۸ و ۵۸/۱۰/۲۳
اهل	۹۱/۱۰/۴
اهواز	۶۷/۷/۲۵ و ۴۷/۳/۲۸
اهرم	۹۱/۱۱/۹
الشتر	۸۹/۱۲/۲۵
الوند	۹۱/۱/۲۸

الیگودرز	۷۹/۱۱/۱۷
امیریه (جامع-تفصیلی)	۹۱/۱۲/۲۱
انبار آلوم	۹۵/۹/۲۲
اوز	۸۹/۷/۲۵
آیسک	۸۷/۵/۱۲
ایمان	۹۲/۱۱/۲۱
اینچه‌برون	۹۴/۵/۱۹
ایوان	۸۷/۱۲/۲۱
ایذه	۹۱/۸/۱۵ و ۷۶/۳/۵
ایج (جامع-تفصیلی)	۹۱/۹/۱۳
ایزد شهر	۹۲/۱۱/۷
ایزدخواست	۹۱/۴/۵
ایرانشهر	۸۶/۸/۱۴ و ۶۹/۱۱/۸
ایلام	۷۰/۶/۱۸
ایلخچی(جامع- تفصیلی)	۹۱/۸/۲۲
اینچه برون(جامع-تفصیلی)	۹۲/۵/۲۱
ایور(جامع- تفصیلی)	۹۲/۲/۹
باباحیدر	۹۴/۶/۱۶
بابارشانی(جامع-تفصیلی)	۹۲/۱۲/۵
بابل	۸۲/۱۰/۲۳ و ۶۸/۱/۲۸ و ۴۸/۸/۱۳
بابلسر	۸۱/۹/۲۵ و ۶۸/۱/۲۸ و ۴۸/۳/۱۳
باخرز	۹۳/۱۲/۱۱
بار (جامع- تفصیلی)	۹۳/۲/۸
باشت	۸۹/۱۱/۲۰
باغستان	۹۰/۱۰/۱۲
باغملک	۹۱/۳/۱
باغین	۹۵/۴/۲۸
بافت	۸۶/۷/۳
بافران	۹۵/۶/۸

بافق	۸۶/۹/۳ و ۸۳/۴/۲۲
باقرشهر	۸۶/۹/۷
بالاده	۸۹/۱۱/۱۶
بانه	۸۶/۷/۳ و ۶۸/۱۰/۱۱
بایگ	۹۱/۱۱/۲۳
بجستان	۹۴/۱۲/۱۷
بجنورد	۸۹/۱۰/۱۳ و ۸۹/۹/۱۵ و ۷۸/۷/۱۲ و ۵۹/۵/۲۹
بخشایش	۹۴/۱/۱۷ و ۹۴/۴/۲۲
برازجان	۸۵/۹/۶ و ۶۸/۸/۱۵
بردسیر	۸۸/۲/۲۹
برزک	۹۰/۸/۹
برزول	۸۹/۱۰/۱۴
برف انبار	۹۰/۲/۲۵
بروات	۸۸/۲/۱۳
بروجرد	۹۵/۲/۶- ۹۴/۱۲/۱۷ و ۹۲/۱۰/۲۳ و ۶۹/۱۱/۸ و ۶۱/۷/۳
بروجن	۸۰/۱۰/۱۰ و ۶۵/۱/۲۱
بره سر(جامع-تفصیلی)	۹۳/۱۰/۲۰
بزنجان(جامع-تفصیلی)	۹۱/۱۱/۹
بستان	۹۱/۴/۵
بستان‌آباد	۹۰/۵/۲۴
بستک	۸۸/۱/۱۷
بسطام	۸۰/۸/۲۸ و ۶۱/۷/۳
بشرویه	۸۷/۵/۱۲-۹۵/۷/۱۹
بلبان‌آباد	۹۳/۳/۱۹
بلداجی	۹۱/۴/۵
بم	۸۳/۶/۳۰ و ۸۲/۲/۱۸ و ۷۶/۱/۲۷ و ۵۵/۱۰/۱۹
بمپور	۹۰/۸/۲
بن	۸۹/۴/۲۲
بناب	۸۱/۳/۲۷ و ۶۶/۱۰/۲۸

بنارویه	۸۹/۱۲/۹
بنت	۹۴/۱۱/۱۹
بنجار	۸۹/۹/۲۸
بندر امام خمینی	۵۱/۱۰/۱۷ و ۹۰/۸/۲
بندر انزلی	۹۲/۲/۳۰ و ۶۷/۱۰/۱۹ و ۵۱/۱/۲۰
بندر ترکمن	۸۹/۱۲/۲۳
بندر چارک	۹۰/۵/۱۷
بندر خمیر	۹۰/۵/۱۷
بندر دیلم	۹۰/۳/۱۶
بندر کنگ	۸۵/۳/۲۲ (لنگه و کنگ) و ۶۴/۱۰/۱۹
بندر لنگه	۷۴/۷/۱۷ و ۶۴/۱۰/۱۹ و ۴۵/۱۰/۲۱
بندر ماهشهر	۸۹/۱۱/۲۵
بندرعباس	۸۷/۶/۱۸ و ۶۴/۷/۲۵ و ۴۶/۱/۲۲
بنک(جامع- تفصیلی)	۹۱/۱۰/۴
بهبهان	۹۳/۱۰/۲۲ و ۶۷/۸/۹ و ۵۱/۲/۳۱
بهرمان	۸۹/۱/۲۲
بهشهر	۸۲/۶/۱۷ و ۶۹/۱۱/۸ و ۵۳/۸/۱۵
بهمن	۹۰/۲/۳۱
بوئین زهرا	۹۱/۱/۲۸
بوئین ومیاندشت	۹۰/۲/۲۵
بوشهر	۸۸/۴/۲۲ و ۶۴/۱۲/۱ و ۶۰/۲/۵
بوکان	۹۵/۲/۲۰- ۸۰/۷/۱۶
بومهن(راهبردی-ساختاری)	۹۰/۳/۱
بهاران	۹۲/۱۰/۹
بیارجمند	۹۴/۱/۱۷
بیدستان(جامع-تفصیلی)	۹۰/۱۰/۱۲
بیضا	۹۱/۱۱/۹
بیله سوار	۸۷/۸/۱۱
بیجار	۸۸/۶/۱۷ و ۷۱/۱۰/۲۱

بیدخت	۶۱/۷/۳
بیرجند	۸۱/۴/۱۷ و ۶۶/۲/۲۱
پارس آباد	۸۰/۴/۲۵
پارسیان	۹۱/۵/۲
پارسیان وکوشکنار	۹۱/۱۲/۲۱
پاریز(جامع- تفصیلی)	۹۲/۸/۲۷
پاکدشت	۸۹/۳/۲۴
پاوه	۸۹/۴/۷
پرندک	۹۰/۱۲/۱۵
پلدختر	۸۱/۹/۲۵
پیر بکران	۹۲/۱۰/۹
پیشوا (راهبردی-ساختاری)	۹۰/۲/۱۸
پیشین	۸۹/۹/۲۲
تازه آباد	۹۱/۶/۱۳
تازه شهر	۹۰/۸/۹
تازه کند انگوت	۹۱/۱۲/۲۱
تازه کند قدیم (پارس‌آباد)	۹۱/۱۲/۲۱
تاکستان	۸۲/۴/۹
تالش	۹۱/۶/۲۰
تایباد	۸۹/۹/۲۹
تبریز	۷۴/۱/۲۸ و ۴۹/۵/۸
تربت جام	۸۱/۲/۳۰ و ۶۶/۲/۲۱
تربت حیدریه	۸۱/۳/۲۷ و ۵۷/۲/۲۷
ترک (جامع-تفصیلی)	۹۱/۸/۲۲
تفرش	۸۵/۱/۲۸
تکاب	۹۰/۸/۲۳
تنکابن	۸۲/۳/۲۶
تنکمان (راهبردی- ساختاری)	۹۰/۱۰/۱۲
تهران	۸۶/۹/۵ و ۷۰/۸/۲۰ و ۴۸/۶/۲۶

تودشک	۸۹/۸/۱
توحید	۹۴/۱۲/۱۷
توره	۹۴/۳/۲۵
تولم شهر	۹۱/۶/۲۰
تویسرکان	۸۲/۳/۱۲
جاجرم	۹۴/۵/۱۹
جالق	۹۰/۸/۲
جاورسیان (جامع- تفصیلی)	۹۲/۹/۱۱
جایزان	۸۸/۱۲/۱۵
جعفرآباد	۹۱/۵/۲
جعفریه (جامع- تفصیلی)	۹۲/۲/۹
جغتای	۹۰/۱۱/۲۴
جلفا	۴۷/۵/۲۹
جناح	۹۰/۳/۲۹
جم	۹۱/۲/۱۸
جندق	۹۰/۲/۲۰
جنگل(جامع-تفصیلی)	۹۱/۱۱/۲۳
جوادآباد	۸۶/۹/۷
جوانرود	۸۹/۶/۱۵
جوپار	۸۹/۱/۲۴
جورقان	۸۹/۹/۸
جوزدان	۹۵/۱/۲۳
جوزم	۹۴/۳/۱۱
جوکار	۸۹/۱۲/۲۵
جونقان	۸۸/۱۱/۲۰
جویبار	۸۶/۷/۳
جویم	۹۱/۴/۵
جهرم	۹۴/۱۰/۷ و ۷۱/۳/۱۱ و ۵۷/۲/۲۷
جیرفت	۹۳/۱۱/۲۰ و ۸۰/۹/۱۲

چابهار	۶۹/۱۲/۲۰
چاف و چمخاله	۹۴/۱۰/۷
چالوس	۸۳/۳/۱۱ و ۷۰/۶/۴ و ۴۸/۴/۲۹
چترود	۹۳/۱۱/۲۰
چرام	۹۰/۱۰/۱۲
چرمهین	۹۰/۸/۲
چغادک (جامع-تفصیلی)	۹۱/۱۱/۹
چکذه	۹۴/۱۲/۳
چلگرد	۹۰/۱۰/۱۹
چمستان	۹۴/۱۲/۱۷
چمگردان	۷۶/۲/۱ و ۹۵/۶/۸
چناران	۹۰/۱/۲۰
چوئبده (جامع- تفصیلی)	۹۲/۱۲/۱۹
چهارباغ	۹۰/۱۱/۱۷
چهاربرج	۹۵/۱۰/۲۰
چهاردانگه	۸۸/۶/۲
چوار	۹۴/۲/۱۴
چوبر	۸۹/۲/۲۱
حاجی‌آباد (استان فارس)	۸۹/۸/۱۸
حاجی‌آباد (استان هرمزگان)	۸۲/۲/۱۵
حاجی‌آباد (خراسان جنوبی)	۹۲/۵/۲۱
حبیب‌آباد	۹۱/۱۱/۹
حسن‌آباد (اصفهان)	۸۹/۷/۲۵
حسن‌آباد (راهبردی-ساختاری) تهران	۹۰/۲/۱۸
حسینیه (جامع-تفصیلی)	۹۰/۳/۴
حلب (جامع- تفصیلی)	۹۰/۱۰/۱۲
حمیدیه	۹۰/۳/۲۲
حنا	۸۹/۱۲/۲۳
خاتون‌آباد (جامع-تفصیلی)	۹۳/۱۱/۲۰

خاش	۸۷/۱۰/۲۴
خاکعلی (جامع-تفصیلی)	۹۰/۱۰/۱۹
خان ببین (جامع- تفصیلی)	۹۲/۵/۲۱
خان زنیان	۹۱/۱۲/۱۴
خانوک (جامع-تفصیلی)	۹۲/۱۱/۷
خرامه	۹۰/۱۰/۱۲
خرم‌آباد	۹۱/۳/۵ و ۶۸/۱۰/۱۸ و ۶۱/۷/۳
خرمدره	۸۷/۹/۲۳
خرمدشت	۹۰/۱۰/۱۹
خرمشهر	۸۷/۷/۱۵ و ۶۹/۱۱/۸ و ۵۵/۲/۱۹
خشت	۸۹/۱۱/۱۹
خشکبیجار	۹۵/۷/۱۹
خشکرود	۸۸/۱۱/۲۸
خضری و دشت بیاض	۹۱/۸/۱۵
خلخال	۸۲/۳/۱۲
خمین	۸۹/۵/۱۱ و ۷۸/۸/۲۴
خمینی‌شهر	۹۴/۱۲/۱۷ و ۷۶/۹/۳
خنج	۸۹/۱۱/۳۰
خنداب	۸۹/۵/۱۶
خواف	۹۰/۱۰/۱۲
خور	۹۰/۲/۲۵
خوراسگان	۹۱/۶/۲۰ و ۷۵/۷/۳۰
خورزوق	۷۹/۷/۱۹
خورمرج	۸۶/۸/۶ و ۸۴/۱۱/۱۷
خوسف (جامع-تفصیلی)	۹۲/۴/۳۱
خوی	۹۱/۵/۲ و ۷۲/۱۱/۲۵ و ۵۶/۱۲/۱۰
دابودشت (جامع- تفصیلی)	۹۱/۱/۲۸
داراب	۷۹/۴/۶
داریون	۸۹/۱۲/۲۳

دامغان	۶۹/۱۱/۸ و ۶۱/۷/۳
دامنه	۹۰/۲/۲۰
دانسفهان	۹۴/۳/۱۱
داودآباد (جامع-تفصیلی)	۹۱/۹/۱۳
داورزن (جامع- تفصیلی)	۹۲/۱۲/۱۹
درچه	۹۰/۸/۲
درق	۹۲/۲/۹
درگز	۸۹/۱۲/۲۵
دره شهر	۸۹/۴/۲۲
دزآب	۸۹/۹/۱۳
دزفول	۶۵/۱۰/۱۵
دزج (جامع- تفصیلی)	۹۱/۱۲/۱۴
دژکرد (جامع-تفصیلی)	۹۱/۴/۵
دستجرد (جامع- تفصیلی)	۹۲/۱۲/۱۹
دستگرد	۸۹/۱۱/۲۰
دلبران (جامع-تفصیلی)	۹۱/۱۲/۱۴
دلند (جامع- تفصیلی)	۹۲/۵/۲۱
دلوار (جامع-تفصیلی)	۹۱/۱۰/۴
دلیجان	۸۷/۶/۳۰
دماوند	۸۸/۳/۱۱
دندی (جامع-تفصیلی)	۹۰/۱۱/۱۷
دهج	۹۳/۱۱/۲۰
دهدز	۹۰/۱۰/۱۹
دهدشت	۸۳/۶/۳۰
دهق	۸۹/۹/۱۳
دهگلان	۸۸/۵/۴
دهلران	۸۹/۹/۲
دورود	۹۴/۲/۲۸ و ۷۹/۱۱/۱۷
دوست محمد	۸۹/۹/۲۸

دولت‌آباد	۹۴/۱۱/۱۹ و ۸۹/۹/۲۹
دوگنبدان	۹۱/۱۱/۹
دیباج (جامع- تفصیلی)	۹۱/۱۲/۲۱
دیر	۹۱/۱۱/۹
دیزج دیز	۹۴/۱/۳۱
دیزیچه	۹۰/۱/۱۷
دیواندره	۸۶/۸/۱۴
دیهوک	۹۴/۸/۱۱
رابر (جامع- تفصیلی)	۹۲/۸/۲۷
راز (جامع-تفصیلی)	۹۱/۱۱/۹
رازقان	۸۸/۱۱/۲۸
رامجرد	۹۲/۱۱/۲۱
رامسر، کتالم و ساداشهر	۸۴/۲/۵
رامشیر	۸۹/۵/۲۶
رامهرمز	۹۱/۴/۵
رامیان	۹۲/۵/۲۱
راور	۸۸/۲/۲۹
راین (جامع-تفصیلی)	۹۱/۱۱/۹
رباط کریم (راهبردی-ساختاری)	۹۰/۲/۱۱
رحیم آباد (جامع- تفصیلی)	۹۲/۲/۹
رزن	۸۸/۱/۱۷
رزوه	۹۰/۸/۲
رستم آباد	۹۵/۸/۲۴
رستمکلا (جامع-تفصیلی)	۹۰/۱۱/۲۴
رشت	۸۷/۱۰/۹ و ۶۹/۸/۱۴ و ۵۰/۲/۲۱
رشتخوار	۹۰/۲/۳
رضوانشهر (جامع- تفصیلی)	۹۰/۱/۲۲ و ۹۲/۲/۹
رضی	۹۱/۷/۱۰
رفسنجان	۷۹/۲/۱۲

روانسر	۸۹/۵/۲
رودان	۸۲/۲/۱۵
رودبار	۸۹/۳/۵
رودبار (جامع-تفصیلی)	۹۱/۸/۱۵
رودبنه	۹۵/۷/۱۹
رودسر	۸۱/۷/۱۵
رودهن (راهبردی- ساختاری)	۹۰/۲/۱۹
رونیز (جامع-تفصیلی)	۹۱/۹/۱۳
رویان	۹۲/۱۱/۷
ریحان شهر (جامع- تفصیلی)	۹۳/۲/۲۲
رینه	۹۵/۳/۳۱
زابل	۸۶/۹/۱۹ و ۶۷/۱۲/۲۲
زابلی	۸۹/۹/۲۸
زاویه (جامع- تفصیلی)	۹۰/۱۲/۱۵
زاهدان	۸۴/۱۲/۱ و ۶۸/۹/۶ و ۵۷/۸/۱۰
زاهدشهر	۹۰/۲/۱۹
زاینده‌رود	۹۲/۱۱/۲۱
زرقان	۹۴/۷/۲۷
زرند	۷۶/۱۰/۲۹
زرین‌آباد	۸۹/۱۲/۲۳
زرین شهر	۷۶/۲/۱
زرینه (جامع- تفصیلی)	۹۲/۱۲/۱۴
زنجان	۶۵/۱۰/۱ و ۵۷/۸/۱۰
زنگنه	۸۹/۱۰/۱۵
زنگی‌آباد (جامع- تفصیلی)	۹۲/۸/۲۷
زواره	۹۱/۱/۲۸
زهان	۸۷/۵/۱۲
زهره	۹۰/۱/۲۲
زهک	۸۷/۱۰/۲۴

زیارتعلی	۹۰/۴/۶
زیباشهر	۸۹/۱۲/۲۵
ساروق (جامع-تفصیلی)	۹۲/۱۱/۷
ساری	۹۳/۱۲/۲۵ و ۷۴/۴/۱۹ و ۶۱/۷/۳
سالند (جامع-تفصیلی)	۹۰/۸/۲۳
سامن	۹۰/۲/۳۱
ساوه	۷۷/۶/۲۳ و ۶۴/۹/۷ (تجدیدنظر) و ۵۶/۱۲/۱۷
سبزوار	۹۱/۸/۲۲ و ۷۶/۸/۱۹ و ۵۸/۱۰/۲۳
سپیدان اردکان فارس	۷۹/۹/۷
سجاس	۹۰/۱/۳۰
سجزی	۸۹/۱۲/۹
سده	۹۱/۷/۲۴
سده لنجان	۷۶/۲/۱
سراب	۸۴/۱۱/۳ و ۶۳/۴/۶
سراب باغ	۹۵/۹/۲۲
سراب دوره	۹۵/۱/۲۳
سرابله	۸۷/۱۲/۲۱
سراوان	۸۶/۷/۳
سردشت	۹۱/۵/۲
سرایان	۸۸/۲/۵
سربندر (بخش مسکونی بندر ماهشهر)	(سربندر- ماهشهر)۶۸/۵/۲ و ۴۷/۴/۲۵
سربیشه	۸۷/۵/۱۲
سرپل ذهاب	۹۱/۹/۱۳
سرخس	۸۰/۱/۲۷
سرخرود	۹۴/۱۲/۳
سرخه	۹۴/۶/۱۶
سردرود	۹۴/۲/۱۴
سردشت	۸۹/۴/۲۲
سرکان	۸۹/۱۲/۱۶

سرو (جامع-تفصیلی)	۹۲/۹/۱۱
سروآباد	۸۸/۳/۹
سروستان	۹۰/۱۰/۱۲
سریش‌آباد	۹۱/۱۲/۱۴
سعادت شهر	۹۰/۶/۶
سعدآباد	۹۰/۳/۲۱
سفیددشت (جامع-تفصیلی)	۹۲/۱۲/۱۹
سفیدشهر	۹۱/۱/۲۸
سفید شهر	۹۵/۱۰/۲۰
سقز	۸۶/۹/۱۹ و ۶۸/۷/۱۷
سلامی (جامع-تفصیلی)	۹۱/۹/۱۳
سلطانیه	۸۹/۳/۱
سلفچگان	۹۴/۶/۱۶
سلماس	۶۷/۱۲/۱-۸۳/۷/۲۷
سمنان	۹۴/۵/۱۹ و ۷۷/۶/۲۳ و ۶۲/۹/۱۷ (تجدیدنظر) و ۵۶/۱۲/۱۷
سمیرم	۷۹/۳/۲۳
سنجان	۸۸/۲/۵
سنخواست (جامع-تفصیلی)	۹۱/۱۱/۹
سنگر	۹۱/۱۰/۴
سنقر	۸۰/۲/۱۰
سنندج	۸۷/۵/۷ و ۶۷/۱۲/۱ و ۵۶/۱۲/۱۷
سه قلعه	۸۷/۵/۱۲
سودجان (جامع-تفصیلی)	۹۳/۱۱/۶
سوران	۸۹/۹/۲۳
سورشجان	۹۱/۱۱/۹
سوریان	۷۹/۹/۷
سوسنگرد	۹۱/۱/۲۸
سی سخت	۹۱/۱۱/۹
سیس (جامع-تفصیلی)	۹۱/۱۱/۹

سیراف (جامع-تفصیلی)	۹۱/۱۱/۹
سیرکان	۹۴/۶/۱۶
سیریک	۹۳/۱۲/۲۵
سیه چشمه	۹۰/۸/۲۳
سیدان (جامع- تفصیلی)	۹۱/۵/۱۶
سیرجان	۸۰/۱۲/۲۰ و ۶۴/۸/۲۳
شادگان	۷۶/۳/۱۹
شازند	۸۵/۳/۲۲
شال (جامع-تفصیلی)	۹۰/۱۰/۱۹
شاندیز	۹۲/۲/۱۰ و ۹۱/۱۱/۲۳
شاندرمن (جامع-تفصیلی)	۹۳/۱۱/۲۰
شاوور (جامع-تفصیلی)	۹۲/۱۲/۱۹
شاهد شهر	۸۷/۶/۳۰
شاهرود	۷۰/۵/۲۱ و ۵۹/۵/۲۹
شاهو (جامع-تفصیلی)	۹۱/۶/۱۳
شاهین شهر	۹۲/۵/۲۱ و ۷۰/۷/۱۵
شبانکاره (جامع-تفصیلی)	۹۱/۱۰/۴
شریف‌آباد	۸۶/۹/۷
شریفیه	۹۰/۱۰/۱۲
ششده	۹۱/۴/۵
شفت	۹۱/۱۲/۱۴
شندآباد (جامع-تفصیلی)	۹۰/۱۰/۱۲
شوقان (جامع-تفصیلی)	۹۱/۱۱/۹
شهر بابک	۹۴/۲/۱۴ و ۸۰/۱۲/۲۰
شهرضا	۶۷/۸/۲۳
شهرکرد	۸۳/۱۲/۱۷ و ۶۹/۱۰/۱۰ و ۵۷/۸/۱۰
شهریار (راهبردی-ساختاری)	۹۰/۲/۵
شلمزار	۹۱/۷/۲۴
شوسف	۸۸/۲/۵

شوش	۶۷/۶/۲۸ و۹۰/۳/۱۶
شوشتر	۶۵/۱۲/۴ و ۹۰/۱۲/۱۵
شوط	۹۰/۸/۲۳
شویشه (جامع-تفصیلی)	۹۲/۱۲/۵
شیبان	۹۰/۱۲/۱۵
شیرین سو	۹۰/۸/۹
شیراز	۶۸/۹/۲۷ و ۵۱/۴/۲۵
شیروان	۸۱/۱۱/۷ و ۶۶/۱۲/۱۷
صاحب (جامع-تفصیلی)	۹۱/۱۱/۹
صائین قلعه (جامع-تفصیلی)	۹۰/۱۱/۱۷
صالح‌آباد (راهبردی-ساختاری)	۹۰/۲/۱۲
صالح‌آباد (همدان)	۸۹/۱۰/۲۱
طالقان	۹۳/۱۱/۲۰
صباشهر	۸۷/۶/۳۰
صحنه	۹۰/۸/۲۳
صغاد	۹۰/۲/۳۱
صفادشت (راهبردی- ساختاری)	۹۰/۸/۲
صفاشهر	۹۱/۸/۲۲ و ۹۱/۷/۲۴
صفی‌آباد	۹۰/۱۰/۱۹
ضیاءآباد	۹۰/۱۲/۸
طاقانک (جامع-تفصیلی)	۹۲/۱۲/۱۹
طالخونچه	۹۱/۶/۲۰
طبس	۹۴/۸/۱۱
طرقبه	۹۱/۱۱/۲۳
طبس مسینا	۹۳/۶/۲۴
عجب شیر	۸۱/۱/۱۹ و ۶۶/۱۰/۲۸
عسگران	۹۲/۱۰/۹
عسلویه	۹۰/۱۰/۱۲
عشق‌آباد (جامع- تفصیلی)	۹۲/۸/۲۷

عقدا	۹۲/۱۱/۲۱
علامرودشت(جامع- تفصیلی)	۹۱/۴/۵
علویجه	۸۹/۷/۱۹
علی‌اکبر	۹۴/۲/۱۴
علی‌آبادکتول(جامع-تفصیلی)	۹۱/۷/۲۴
عنبرآباد	۸۸/۱۲/۱۵
عنبران	۹۱/۱۲/۲۱
غرق‌آباد	۹۰/۸/۲
فارسان	۸۸/۶/۱۶
فارغان	۹۲/۲/۹
فاروج	۸۸/۲/۱۶
فاریاب	۹۲/۸/۲۷
فاضل آباد	۹۵/۱۰/۶
فامنین	۹۰/۸/۲
فخرآباد (جامع-تفصیلی)	۹۰/۱۲/۸
فرادنبه	۹۱/۴/۵
فراشبند	۸۹/۴/۱۲
فرخ‌شهر	۸۵/۳/۸ و ۶۷/۶/۱۴
فرخی	۹۵/۵/۱۱
فردوس	۸۷/۱/۲۵
فردوسیه	۸۷/۶/۳۰
فرسفج	۸۹/۱۲/۲۵
فرنخ و مه نخ	۶۱/۷/۳
فریمان	۹۱/۷/۲۴
فسا	۹۳/۱۱/۶ و ۶۷/۹/۷
فلاورجان	۹۱/۱/۲۸
فنوج	۹۰/۸/۹
فهرج	۸۹/۲/۱۴
فولادشهر	۹۳/۵/۱۳ و ۹۲/۱۰/۹

فومن	۸۶/۱۱/۲۱
فیرورق	۹۴/۶/۱۶
فیروزکوه	۸۶/۹/۱۲
فیروزان	۸۹/۱۰/۲۱
فیروزه	۹۴/۳/۲۵
فیض‌آباد	۹۰/۲/۳
فین	۹۰/۵/۱۸
فیروزآباد	۷۸/۱۲/۲
قاسم‌آباد (جامع-تفصیلی)	۹۱/۹/۱۳
قادرآباد	۹۳/۲/۲۲
قائم‌شهر	۶۸/۲/۱۱
قائمیه	۸۸/۱۱/۲۰
قائن	۸۱/۲/۳۰ و ۶۶/۱۰/۲۸
قدس (راهبردی- ساختاری)	۹۰/۳/۱۶
قدمگاه (جامع-تفصیلی)	۹۲/۱۰/۲۳
قره آغاج	۹۰/۵/۱۷
قروه	۸۶/۷/۳ و ۶۹/۱۱/۸ و ۵۱/۱۰/۱۷
قروه در جزین	۹۰/۱/۱۷
قزوین	۹۴/۴/۲۲ و ۶۹/۸/۷ و ۵۹/۵/۲۹ و ۵۰/۱۲/۲۵
قصر شیرین	۸۹/۶/۱۶ و ۶۹/۱۱/۸
قصرقند	۸۹/۷/۱۰
قطب‌آباد	۹۱/۵/۱۶
قطور(جامع- تفصیلی)	۹۲/۹/۲۵
قلعه خواجه	۹۱/۱۲/۱۴
قلعه گنج	۸۹/۲/۲۰
قلندرآباد	۹۱/۴/۱۹
قمصر	۹۱/۳/۱
قم	۸۶/۴/۲۴ و ۶۹/۱۲/۱۳ و ۵۷/۷/۲۵
قنوات	۹۰/۱۱/۱۷

قورچی‌باشی(جامع-تفصیلی)	۹۲/۱۱/۷
قهستان	۹۱/۱۱/۳۰
قهدریجان	۹۰/۸/۲
قوچان	۸۱/۴/۱۷ و ۶۶/۲/۲۱
قوشچی	۹۰/۵/۲۲
قیدار	۸۹/۱۲/۲۳
قیر	۸۹/۱۱/۱۰
کاریز	۹۲/۱۲/۵
کازرون	۷۰/۱۱/۲۸ و ۵۸/۱۰/۲۳
کاشان	۸۸/۱۱/۵ و ۸۸/۵/۱۹ و ۶۲/۹/۲۴ و ۵۵/۸/۱۵
کاشمر	۸۰/۹/۲۶ و ۶۱/۷/۳
کاظم‌آباد (جامع-تفصیلی)	۹۳/۱۲/۲۵
کامفیروز	۹۲/۹/۲۵
کانی دینار	۹۳/۴/۲۳
کانی سور (جامع-تفصیلی)	۹۲/۱۲/۵
کبودرآهنگ (جامع- تفصیلی)	۹۱/۵/۱۶
کدکن (جامع- تفصیلی)	۹۲/۸/۲۷
کردکوی	۹۵/۱/۲۳
کرکوند	۹۱/۱۱/۹
کرج	۶۸/۱۰/۲۵ و ۵۱/۱۰/۲۴
کرج (راهبردی- ساختاری)	۹۰/۱۱/۲۴ و ۱۷ /۹۰/۱۱
کرمان	۸۷/۲/۲ و ۶۴/۸/۹
کرمانشاه	۸۱/۱۱/۲۱ و ۶۱/۷/۳ و ۶۰/۲/۵
کرند غرب	۹۱/۹/۱۳
کره‌ای (جامع-تفصیلی)	۹۳/۱۱/۶
کشکسرا (جامع-تفصیلی)	۹۰/۱۰/۱۲
کلات	۹۱/۴/۵
کلاردشت	۹۱/۲/۱۸
کلاله	۹۴/۴/۲۲

کلیشاد و سودرجان	۹۰/۲/۲۰
کلوانق	۹۴/۲/۱۴
کلور	۹۱/۷/۱۰
کمال‌شهر (راهبردی- ساختاری)	۹۰/۱۰/۱۲
کمشچه	۹۰/۱۰/۱۲
کمه	۹۰/۸/۲
کمیجان	۸۶/۷/۳
کنارتخته	۹۱/۴/۵
کنارک	۸۹/۹/۲۸ و ۷۱/۱۱/۲۶
کنگان	۸۶/۹/۱۲
کنگاور	۹۱/۷/۱۰ و ۷۹/۴/۶ و ۵۸/۱۰/۱۸
کهریزک	۸۷/۱۲/۲۶
کهنوج	۸۶/۶/۲۴
کوار	۹۰/۱۰/۱۲
کوچصفهان	۹۵/۸/۲۴
کورائیم	۹۱/۱۲/۲۱
کوشکنار	۹۱/۵/۲
کوهبنان	۸۹/۶/۸
کوهپایه	۸۹/۸/۲۷
کوهدشت	۸۱/۹/۲۵
کوهسار(راهبردی-ساختاری)	۹۱/۱۱/۹ و۹۱/۸/۷ و ۹۰/۱۰/۱۲
کوهین	۹۴/۲/۱۴
کوی رمضان	۹۴/۱۲/۱۷
کهک(جامع- تفصیلی)	۹۱/۱۲/۱۴
کیان(جامع-تفصیلی)	۹۳/۱۲/۱۱
کیلان	۸۶/۹/۷
کیاسر	۹۴/۱۲/۱۷
کیاشهر	۹۳/۳/۱۹
کیانشهر	۹۴/۳/۱۱

کیلا کلا	۹۵/۲/۱۹
گتاب	۹۵/۳/۳۱
گتوند	۹۲/۱۲/۱۹
گراش	۸۹/۱۲/۹
گرگاب	۹۰/۸/۲
گرگان	۹۲/۴/۳۱ و ۷۵/۲/۳۱ و ۵۹/۵/۲۹
گرماب(جامع-تفصیلی)و (اصلاحیه)	۹۰/۲/۲۰ و۹۰/۱/۳۰
گرمسار	۸۲/۲/۱۸
گرمه	۹۴/۳/۱۱
گرمی	۸۷/۱۰/۲۴
گز	۸۹/۱۱/۳۰
گزنک	۹۵/۳/۳۱
گزیک	۹۴/۸/۱۱
گل تپه	۸۹/۱۰/۱۴
گلباف (جامع- تفصیلی)	۹۲/۸/۲۷
گلبهار	۹۴/۱۰/۷
گلپایگان	۷۴/۱۲/۲۱ و ۵۶/۲/۱۱
گلدشت	۸۹/۱۲/۲۵
گلسار	۹۰/۱۰/۱۲
گلستان	۹۰/۲/۱۹
گلستان (راهبردی- ساختاری)	۹۰/۲/۱۹
گلشهر	۹۱/۳/۱
گلمورتی	۸۹/۹/۲۳
گلوگاه	۹۰/۱۱/۲۴
گله‌دار	۹۱/۴/۵
گمیش تپه	۹۴/۴/۲۲
گناباد	۷۸/۱۱/۴ و ۶۱/۷/۳
گناوه	۷۰/۷/۱
گنبد کاووس	۸۵/۵/۲ و ۶۷/۹/۲۸

گندمان	۹۴/۶/۱۶
گوگان	۹۴/۲/۱۴
گوگد	۸۸/۱۱/۲۰
گوهران	۹۱/۵/۲
گهرو	۹۱/۹/۱۳
گیان	۸۹/۱۰/۱۵
گیلانغرب	۹۰/۸/۹
گیوی	۹۱/۶/۱۳
لار	۹۴/۳/۲۵ و ۷۰/۱۱/۱۴ و ۵۶/۲/۱۱
لالجین	۸۹/۱۰/۱۴
لالی	۹۲/۱۲/۱۹
لامرد	۹۰/۱/۱۶ و ۸۰/۱۰/۱۰
لاهرود (جامع-تفصیلی)	۹۰/۱۲/۸
لاهیجان	۹۲/۸/۲۷ و ۷۷/۵/۲۶ و ۵۵/۱۰/۱۹
لایبید	۹۰/۸/۲۳
لپوئی	۹۱/۱۲/۱۴
لردگان	۹۴/۶/۱۶
لشت نشاء (جامع- تفصیلی)	۹۱/۱۱/۳۰
لنده	۸۹/۱۲/۹
لنگرود	۷۷/۱۲/۱۰ و ۵۶/۱۲/۱۰
لواسان	۹۴/۸/۱۱ و ۷۸/۱۲/۲۳
لوشان	۹۴/۲/۱۴
لوندویل(جامع-تفصیلی)	۹۱/۱۱/۳۰
لیکک	۹۰/۱۰/۱۲
لیلان	۹۳/۴/۲۳
ماکو	۸۳/۷/۲۷ و ۶۴/۹/۲۱
مال خلیفه (جامع- تفصیلی)	۹۲/۱۲/۱۹
مامونیه	۸۸/۳/۲۶
ماهان	۹۲/۱۰/۲۳

ماهدشت (راهبردی-ساختاری)	۹۰/۱۰/۱۲
ماهنشان (جامع-تفصیلی)	۹۰/۱/۳۰
ماهیدشت	۸۹/۵/۲۴
مبارکه	۷۰/۹/۱۸
مجن (جامع-تفصیلی)	۹۳/۱۲/۲۵
محلات	۸۵/۴/۱۹
ممقان	۹۱/۸/۲۲
میامی (جامع-تفصیلی)	۹۳/۱۲/۲۵
نخل تقی	۹۰/۱۰/۱۲
هریس	۹۰/۱۰/۱۲
هفتکل	۹۱/۱۱/۳۰
هلشی	۹۵/۷/۱۹
هیر	۹۱/۱۲/۱۴
محمد شهر	۸۹/۸/۱۹
محمدآباد	۸۹/۷/۲۷
محمدشهر (راهبردی- ساختاری)	۹۰/۸/۹
محمودآباد	۸۳/۸/۲۵
محمودآباد نمونه	۹۴/۶/۱۶
محمدآباد	۹۲/۱۱/۲۱
محمدیار	۹۴/۵/۱۹
مراوه تپه	۹۲/۵/۲۱
مراغه	۹۰/۵/۲۴ و ۷۰/۱۱/۲۸ و ۵۹/۵/۲۹
مردهک	۹۴/۴/۸
مرند	۶۰/۲/۵-۷۵/۹/۲۶
مروست(جامع- تفصیلی)	۹۲/۱۱/۲۱
مریانج	۸۹/۱۰/۲۱
مرودشت	۹۱/۹/۲۵ و ۹۱/۷/۲۴ و ۷۳/۶/۲۱ و ۷۲/۱۲/۱۶ و ۵۸/۱۰/۲۳
مریوان	۶۷/۸/۳۰ و ۵۱/۱۰/۱۷
مسجد سلیمان	۸۵/۱۱/۲

مس سرچشمه (جامع- تفصیلی)	۹۱/۱۱/۹
مشکات	۹۰/۸/۲۳
مشکین دشت (راهبردی- ساختاری)	۹۱/۱/۲۱
مشکین‌شهر	۶۳/۴/۶
مشهد	۹۳/۹/۳ و ۹۳/۹/۱۷ و ۹۳/۱۰/۸ و ۹۳/۱۱/۲۰ و ۷۲/۳/۳۱ و ۵۰/۵/۱۲
مشهدریزه(جامع- تفصیلی)	۹۱/۱۱/۲۳
مصیری	۸۹/۱۲/۹
ملاثانی	۹۴/۳/۲۵
ملارد (راهبردی-ساختاری)	۹۰/۳/۳۰
ملایر	۸۶/۱۱/۱۵ و ۶۸/۱۲/۲۸
ملک‌آباد	۹۱/۴/۱۹
منظریه	۹۰/۸/۹
منوجان	۸۹/۱/۲۴
مهاباد	۹۱/۱/۲۸ و ۹۰/۸/۲۳
مهاباد	۸۹/۹/۲۲ و ۷۳/۲/۱۹ و ۵۶/۸/۲۴
مهران	۹۳/۱۰/۲۲
مهریز	۹۲/۱۰/۲۳
موچش (جامع-تفصیلی)	۹۱/۱۱/۹
مود	۸۸/۱۱/۲۰
میانرود	۸۹/۱۱/۱۰
میرجاوه	۸۹/۹/۲۲
میاندوآب	۹۴/۱/۱۷ و ۷۹/۶/۱۴ و ۷۵/۹/۲۶
میانه	۷۴/۳/۸ و ۵۸/۱۰/۱۸
میبد	۸۵/۷/۱۰
میلاجرد (جامع-تفصیلی)	۹۲/۹/۱۱
میمند	۹۱/۴/۵
میمه	۹۱/۶/۲۰
میناب	۹۴/۹/۲۳ و ۸۲/۲/۱۵
نائین	۸۶/۸/۱۴

ناغان	۸۹/۸/۲۲
نافج (جامع-تفصیلی)	۹۳/۱۰/۲۲
نجف‌آباد	۹۴/۱۲/۳ و ۷۵/۸/۱۴ و ۵۷/۲/۲۷
نجف‌شهر	۹۴/۹/۲۳
ندوشن (جامع- تفصیلی)	۹۲/۱۱/۷
نرجه	۹۴/۳/۱۱
نرماشیر (جامع-تفصیلی)	۹۰/۳/۱۰
نسیم‌شهر (راهبردی-ساختاری)	۹۰/۲/۱۹
نصرآباد	۸۹/۶/۸
نصیرشهر (راهبردی- ساختاری)	۹۰/۲/۱۱
نظام شهر	۸۹/۳/۲۳
نظرآباد (راهبردی- ساختاری)	۹۰/۸/۹
نقاب	۸۹/۲/۲۲
نقده	۹۴/۵/۱۹ و ۷۵/۷/۲
نقنه (جامع- تفصیلی)	۹۲/۱۲/۱۹
نکا	۹۱/۱/۲۱
نگار (جامع- تفصیلی)	۹۲/۸/۲۷
نگور	۸۶/۸/۱
نگین‌شهر	۹۴/۴/۸
نمین	۹۲/۱۲/۱۹
نودان (جامع- تفصیلی)	۹۳/۱۱/۶
نودخاندوز	۹۴/۱۲/۱۷
نهاوند	۹۱/۱/۲۱ و ۸۱/۶/۴
نهبندان	۸۶/۱۱/۲۷
نوبران	۹۰/۵/۱۸
نوبندگان	۹۲/۱۱/۲۱
نودژ (جامع- تفصیلی)	۹۲/۸/۲۷
نور	۹۲/۹/۲۵
نورآباد فارس	۷۹/۹/۷

نورآباد لرستان	۷۹/۱۱/۱۷
نوش‌آباد	۹۱/۸/۱۵
نوشین	۹۳/۳/۱۹
نوشهر	۸۲/۶/۱۷ و ۷۰/۶/۴ و ۴۸/۴/۲۹
نوک‌آباد	۹۰/۸/۲
نی‌ریز	۹۲/۱۱/۷
نیاسر	۸۶/۸/۱۴
نیر	۹۲/۱۱/۲۱
نیک‌آباد	۸۹/۶/۸
نیک‌شهر	۸۷/۱۰/۲۴
نیل‌شهر (جامع-تفصیلی)	۹۰/۲/۳
نیمبلوک	۸۸/۲/۵
نیمور	۸۹/۱۱/۱۹
نی ریز	۸۰/۱۰/۱۰
نیشابور	۹۴/۹/۲۳ و ۷۷/۸/۴ و ۵۸/۱۰/۲۳
نیک‌پی	۹۴/۶/۱۶
وحیدیه	۸۷/۶/۳۰
ورامین (راهبردی- ساختاری)	۹۰/۳/۲
وراوی (جامع- تفصیلی)	۹۱/۷/۲۴
ورزقان	۹۵/۱/۲۳
ورزنه	۸۹/۹/۲۰
ورنامخواست	۷۶/۲/۱
وزوان	۹۱/۶/۲۰
ونک	۸۹/۱۱/۲۵
ویس	۹۴/۳/۲۵
هادی شهر (علمدار گرگر)	۸۰/۱۰/۱۰ و ۶۶/۱۰/۲۱
هجدک	۸۹/۱/۲۸
هرات	۹۲/۱۱/۲۱
هرسین	۷۸/۱/۳۰

هرمز	۹۰/۴/۸
هرند	۸۹/۱۲/۸
هشتپر تالش	۷۸/۱۲/۲
هشترود	۹۰/۸/۲
هشتجین (جامع- تفصیلی)	۹۱/۱۱/۹
هشتگرد (راهبردی- ساختاری)	۹۰/۸/۹
هفشچان	۹۱/۹/۱۳
هماشهر	۹۴/۹/۲۳
همایون شهر	۵۸/۱۰/۲۳
همدان	۶۷/۷/۴ و ۵۰/۱۰/۲۱
هندودر	۸۸/۱۱/۲۰
هندیجان	۹۲/۱۲/۱۹
هویزه	۹۱/۱۱/۹
هیدج (جامع-تفصیلی)	۹۰/۱۱/۱۷
هیدوج	۹۴/۱۱/۱۹
یاسوج	۸۴/۵/۱۰ و ۶۹/۹/۵
یاسوکند (جامع-تفصیلی)	۹۲/۱۲/۵
یزد	۸۵/۸/۲۲ (یزد-شاهدیه-حمیدیا) و ۶۳/۱۲/۲۳ (تجدیدنظر) و ۵۸/۱۰/۱۸

ز- طرح توسعه و عمران (جامع) شهر جدید:

امیرکبیر	۸۸/۳/۱۱
اندیشه	۷۹/۱/۲۹
ایوانکی	۸۷/۱/۱۹
بهارستان	۷۲/۷/۱۹
بینالود	۸۱/۱۱/۲۱
پردیس	۹۲/۵/۲۱ و ۸۴/۵/۱۰ و ۷۴/۳/۲۲
پرند	۸۴/۵/۱۰ و ۷۷/۳/۱۸
پولادشهر	۷۳/۱۰/۱۹

حورا	۹۱/۹/۱۳
رامشار	۷۹/۳/۲۳
رامین	۸۳/۵/۱۹
سهند	۷۷/۳/۱۸
سیراف	۸۳/۹/۲۳
شیرین شهر	۸۳/۸/۱۱
صدرا	۷۴/۱۱/۲۳
علوی	۹۲/۳/۲۷
گلبهار	۷۲/۴/۷
مجلسی	۷۲/۶/۲۲
ملک کیان	۸۸/۴/۲۲
مهاجران	۷۶/۵/۲۰
هشتگرد	۸۸/۱۱/۵ و ۷۲/۴/۲۸

ح- طرح شهرک:

ارگ جدید بم	۸۰/۴/۱۱
البرز زنجان	۵۶/۱۲/۱۷
الغدیریزد	۹۲/۴/۳۱
آناهیتا	۵۵/۲/۱۹
بانک رفاه کارگران تبریز	۵۵/۲/۱۹
باورس	۶۱/۷/۳
بخش مسکونی شهر صنعتی کاوه (کورش سابق)	۵۵/۷/۱۸
بهارستان (مازندران)	۵۶/۸/۲۴
سلمان فارسی(شهرک مسکونی)	۸۹/۵/۹ و ۸۹/۲/۱۳ و ۸۸/۱۱/۱۹
تماشا	۹۲/۱۱/۷ و ۹۲/۳/۲۷
خارج از حریم شهر برازجان (خلیج فارس)	۸۷/۹/۱۱
دازمیر (مازندران)	۵۶/۸/۲۴
زرندیه (گردشگری)	۹۱/۶/۱۳ و ۹۰/۵/۴
ساحلی گردشگری ارومیه	۷۸/۱۲/۲

سار وکلا قائم‌شهر	۶۲/۱۲/۲۵
سرو (آذربایجان غربی)	۷۱/۱۱/۱۲
سلطان‌آباد (تهران)	۸۷/۴/۱۰
شرکت تعاونی فرهنگیان همدان	۵۵/۲/۱۹
شهروز شهر (شیراز)	۵۸/۱۰/۲۳
صنعتی رشت	۵۶/۱۲/۱۰
صنعتی کاوه	۵۵/۲/۱۹
فرزاد شهر	۵۶/۱۲/۱۷
فرهنگیان ساری	۶۵/۱۲/۴
قشلاق خندان	۸۷/۱۱/۷
کارگران سیمان فارس	۵۵/۷/۱۸
کارمندان دولت (زنجان)	۶۰/۲/۱۲
گل‌ها (شهریار)	۷۴/۴/۵
لاکانشهر	۵۶/۱۲/۱۷
مسکونی نکا	۸۱/۳/۱۳
مهرشهر	۵۵/۲/۱۹
نهران کوریجان (همدان)	۷۲/۵/۴
ورجین شهر	۵۵/۶/۲۲

ط- طرح مکانیابی شهر جدید:

اطراف اصفهان	۸۷/۷/۱۵
امیرکبیر	۷۱/۴/۲۹
اندیشه	۷۱/۹/۹ و ۶۸/۱۰/۱۱ (شهرک اندیشه)
باختران	۷۱/۲/۲۸
زراس (توریستی-تفریحی) (شهرک)	۸۸/۷/۱۳
سهند	۶۹/۷/۳۰
سلفچگان	۸۲/۴/۲۳
سلمان فارسی (شهرک)	۸۸/۷/۱۳
سیس (تبریز)	۷۱/۱/۳۱

شیرین شهر	۷۶/۳/۱۹
صدرا	۶۹/۱۰/۱۷ و ۶۹/۱/۲۲
قم (پرنیان) (لغو مکانیابی شهرجدید سلفچگان)	۸۷/۳/۲۷
گلبهار	۶۹/۲/۱۹
مسجد سلیمان	۸۸/۴/۸(لغو) و ۷۲/۴/۲۱

ی- طرح ویژه:

طرح جامع ویژه بیستون	۹۳/۱۱/۶
طرح جامع ویژه گردشگری سرعین	۸۹/۴/۲۸
بهسازی جماران	۸۰/۳/۲۸
توسعه جهانگردی کشور	۵۴/۴/۸
تفریحی منطقه لواسان	۵۲/۱۲/۵
توسعه و عمران شرق کشور (سیستان و بلوچستان)	۶۷/۱۱/۸
تعیین عملکرد دیپلماتیک برای شهرک ورجین شهر	۷۲/۵/۱۱
جهانگردی کرند، کلاردشت و دشت نظیر	۵۲/۱۲/۲۶
جهانگردی آب‌های معدنی سرعین، اردبیل و لاریجان	۵۱/۱۰/۲۴
شهرک توریستی- تفریحی گیلوا	۸۵/۸/۸
شهرک آفتاب	۸۱/۱۰/۲۳ و ۸۷/۱۲/۵
حوزه آبریز اترک	۷۹/۹/۷
ساماندهی باغات قصرالدشت شیراز	۷۹/۹/۷
طرح توسعه و عمران جنوب شرق کرمان (کهنوج)	۸۱/۶/۴
طرح میدان نظام اسلامی‌اصفهان	۸۲/۵/۲۰
طرح ساماندهی پردیس دانشگاه تهران	۸۲/۷/۲۸
طرح ادامه بزرگراه شرق در منطقه ۱۵ شهرداری تهران	۸۲/۹/۲۴
طرح ویژه حفاظت و ساماندهی اراضی کشاورزی و باغات ناژوان اصفهان	۸۶/۹/۵
طرح ویژه مجتمع فرهنگی- تفریحی توریستی کوثر یزد	۹۱/۵/۲
طرح ویژه تمامی پهنه‌های شهر شوشتر و چارچوب شرح خدمات آن	۹۲/۵/۲۰
طرح ویژه مطالعات و برنامه‌ریزی حوزه آبخیز سد طالقان	۹۲/۸/۲۷
طرح ویژه حوزه آبخیز سد طالقان	۹۲/۱۱/۲۱

طرح ویژه نراق	۹۲/۱۱/۲۱
منطقه آزاد ویژه اقتصادی پتروشیمی‌امام (ره)	۷۹/۹/۲۶
منطقه ویژه حدفاصل پلیس راه تا بندر امام (ره)	۷۹/۱/۲۹
منطقه نمونه گردشگری دلوار	۹۰/۸/۲۳
منطقه نمونه گردشگری ایران توسعه	۹۱/۷/۲۴
منطقه نمونه گردشگری دیمه	۹۱/۴/۱۹
منطقه نمونه گردشگری بازفت	۹۱/۴/۱۹
طرح توسعه منطقه ویژه اقتصادی سلفچگان	۸۸/۱۱/۱۵

ک – سایر طرح‌ها:

ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی شهرستان سرخس	۸۱/۵/۲۸
ساماندهی منطقه مشهد اردهال	۷۲/۵/۱۱
کالبدی منطقه‌ای شهرستان آبادان	۷۱/۲/۱۴
کالبدی منطقه‌ای شهرستان خرم شهر	۷۱/۲/۲۱
گردشگری شرق اتوبان تهران- قم	۸۲/۶/۱۷
منطقه اصفهان	۶۵/۹/۱۰
منطقه‌ای چابهار- کنارک	۶۹/۱۲/۲۰
منطقه‌ای سیستان	۷۰/۳/۱۳
منطقه‌ای گیلان و مازندران	۷۳/۹/۷
منطقه ویژه اقتصادی سیرجان	۷۵/۷/۲
منطقه محروم وفس و شرا	۸۴/۱/۲۲
توسعه بافت فرسوده شهر کرج	۸۸/۱۱/۱۹
طرح کنارگذر ساحلی رامسر	۸۹/۷/۱۹
طرح طراحی معماری مجموعه شاه چراغ	۸۹/۱۰/۶ و ۸۹/۴/۱۴
طرح موضعی محور شمال بزرگراه شهید بابایی واقع در منطقه ۴شهرداری	۸۹/۱۰/۲۰
آغاز مطالعات طرح نواحی توسعه و عمران استان البرز	۹۱/۴/۱۹
ضرورت تهیه طرح موضعی در حریم شهر چهارباغ	۹۲/۲/۳۰
ضرورت تهیه طرح موضعی در حریم شهر کوهسار	۹۲/۴/۳۱
حریم پایتخت	۹۲/۱۲/۵

ج- قوانین و آیین‌نامه‌های معماری و شهرسازی ملاک عمل

قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران (با اصلاحات بعدی)

ماده ۱- برای هماهنگ کردن برنامه‌های شهرسازی به منظور ایجاد محیط زیست بهتر برای مردم، هم‌چنین بمنظور اعتلای هنر معماری ایران و رعایت سبکهای مختلف معماری سنتی و ملی و ارائه ضوابط و جنبه‌های اصیل آن با در نظر گرفتن روش‌های نوین علمی و فنی و در نتیجه یافتن شیوه‌های اصولی و مناسب ساختمانی در مناطق مختلف کشور با توجه به شرایط اقلیمی و طرز زندگی و مقتضیات محلی، شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران تأسیس می‌شود.

ماده ۲- وظایف شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران به شرح زیر است:

۱- بررسی پیشنهادهای لازم در مورد سیاست کلی شهرسازی برای طرح در هیأت وزیران

۲- اظهارنظر نسبت به پیشنهادها و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرح‌های جامع شهری که شامل منطقه‌بندی، نحوه استفاده از زمین، تعیین مناطق صنعتی بازرگانی اداری، مسکونی، تأسیسات عمومی، فضای سبز و سایر نیازمندیهای عمومی شهر می‌باشد.

۳- بررسی و تصویب نهایی طرح‌های جامع شهری و تغییرات آن‌ها خارج از نقشه‌های تفصیلی

۴- تصویب معیارها و ضوابط و آیین‌نامه‌های شهرسازی

ماده ۳- اعضای شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران عبارتند از:

۱- وزیر مسکن و شهرسازی

۲- وزیر کشور

۳- وزیر صنایع

۴- وزیر فرهنگ و ارشاد اسلامی

۵- وزیر نیرو

۶- وزیر کشاورزی[1]

۷- وزیر دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح

۸- وزیر جهاد سازندگی

۹- رئیس سازمان برنامه و بودجه

۱۰- رئیس سازمان حفاظت محیط زیست

۱۱- وزیر راه و ترابری

۱- در حال حاضر بدلیل ادغام وزارتخانه‌های کشاورزی و جهاد سازندگی و تشکیل وزارت جهاد کشاورزی، وزیر جهاد کشاورزی عضو می‌باشد.

۱۲- یکنفر از اعضاء کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس شورای اسلامی به پیشنهاد کمیسیون و انتخاب مجلس به‌عنوان ناظر در جلسات شورای‌عالی شهرسازی و معماری شرکت خواهد کرد[۱].

تبصره ۱- در مورد بررسی طرح‌های جامع شهری و تغییرات آن‌ها نظرات استاندار و شورای شهرستان و شورای شهر[۲] و شهردار و کارشناسان ذی صلاحیت کسب و مورد استفاده قرار خواهد گرفت[۳].

تبصره ۲- جلسات شورا با حضور اکثریت اعضا رسمیت خواهد داشت و تصمیمات شورا با حداقل ۶ رای معتبر خواهد بود[۴].

۱- اعضای شورای‌عالی شهرسازی و معماری در متن اصلی قانون بدین شرح است: ۱- وزیر آبادانی و مسکن ۲- وزیر کشور ۳- وزیر اقتصاد ۴- وزیر فرهنگ و هنر ۵- وزیر آب و برق ۶- وزیر کشاورزی و منابع طبیعی ۷- وزیر جنگ ۸- رئیس سازمان برنامه و بودجه. در طی سال‌های متمادی بدلیل تغییر نام یا وظایف وزارتخانه‌ها یا بدلیل انحلال یا تأسیس وزارتخانه‌ها و سازمان‌های جدید و همچنین به موجب مصوبات بعدی، تعداد و نام وزراء به شرح مذکور در فوق تغییر یافت. وزیر آبادانی و مسکن به موجب قانون «تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن» مصوب سال ۱۳۵۳ به وزیر مسکن و شهرسازی تغییر یافت. به موجب تصویب‌نامه مورخ ۶۴/۲/۲۹ هیأت وزیران به جای وزیر اقتصاد، وزیر صنایع عضویت یافت به موجب ماده ۴ اصلاحی قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب ۱۳۵۴ وزیر اطلاعات و جهانگردی (وزیر ارشاد اسلامی کنونی) و رئیس سازمان حفاظت محیط زیست عضویت یافتند، به موجب قانون عضویت وزیر جهاد سازندگی در مجامع و شوراها مصوب ۶۹/۹/۲۰ وزیر جهادسازندگی نیز عضویت یافتند.

عضویت وزیر راه و ترابری و یک نفر از اعضای کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس شورای اسلامی به موجب قانون الحاق یک بند به ماده ۳ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۷۶/۱/۱۷ منتشره در روزنامه رسمی شماره ۱۵۱۹۱ مورخ ۷۶/۲/۹ صورت پذیرفت.

ضمناً در حال حاضر بدلیل انحلال کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس و تشکیل کمیسیون عمران، ناظر شورای‌عالی، عضو کمیسیون عمران مجلس می‌باشد.

همچنین در حال حاضر رییس سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نیز عضو شورای‌عالی می‌باشد.

۲- در متن اولیه قانون عبارت انجمن شهرستان و انجمن شهر بکار رفته است ولی به موجب قانون تشکیلات شوراهای اسلامی کشور مصوب ۱۳۶۱ و اصلاحیه آن مصوب ۱۳۶۵، شورای شهرستان و شورای شهر جانشین انجمن شهرستان و انجمن شهر گردید و به موجب قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۷۵/۳/۱ منظور از شورای شهر، شورای اسلامی شهر است و شورای شهرستان حذف شده است.

۳- به موجب تصویبنامه شماره ۴۹۲۰ مورخ ۵۷/۲/۱۸ هیأت وزیران مقرر شد اعضای شورای‌عالی شهرسازی و معماری اختیارات خود را در مورد شهرک سازی و رسیدگی به طرح‌های جامع شهری به مدیران کل در استان‌ها بدهند تا زیرنظر استانداران تصمیم‌گیری نموده و گزارش آن را به شورای‌عالی شهرسازی و معماری بدهند.

۴- به موجب ماده ۴ اصلاحی قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب ۱۳۵۴ تصمیمات شورا با حداقل ۶ رای معتبر شناخته شد.

تبصره ۳- در صورتی‌که هریک از اعضاء شورا نتواند شخصاً در هریک از جلسات شورا شرکت کند یکی از معاونان خود را به شورا اعزام خواهد داشت.

ماده ۴- وزارت مسکن و شهرسازی بجای دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی در تشکیلات خود واحدی ایجاد می‌کند که تحت نظر معاون شهرسازی و معماری آن وزارت وظایف زیر را انجام دهد.

۱- بررسی و اظهار نظر در مورد طرح‌های جامع شهری از طریق کمیته‌های فنی که اعضای آن به انتخاب اعضای شورای‌عالی شهرسازی و مؤسسات ذی‌ربط تعیین می‌شوند.

۲- تهیه معیارها و ضوابط و آیین‌نامه‌های شهرسازی

۳- نظارت در تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی و جلب نظر شورای شهر و شهرداری مربوط در حین تهیه طرح‌های تفصیلی[1]

۴- نظارت در اجرای مراحل مختلف طرح‌های تفصیلی شهری

۵- ابلاغ مصوبات شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مسئول و ارشاد و راهنمایی دستگاه‌های مربوط در مورد مسائل ناشی از اجرای طرح‌های جامع شهری.

۶- ایجاد یک مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری

۷- جمع‌آوری اطلاعات و آمار اقتصادی و اجتماعی و شهرسازی و معماری

۸- تشکیل نمایشگاه‌ها از کارهای مختلف معماری و شهرسازی با همکاری سازمان‌های مربوط و انجام مسابقات شهرسازی و معماری و تشکیل کنفرانس‌های لازم به منظور نیل به هدف‌های مذکور در این قانون.

(ماده واحده- ماده ۵ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۵۱/۱۲/۲۲ و تبصره اصلاحی آن مصوب ۶۵/۹/۲۵ به شرح زیر اصلاح می‌گردد).

ماده ۵- بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آن‌ها در هر استان بوسیله کمیسیونی به ریاست استاندار (و در غیاب وی معاون عمرانی استانداری) و با عضویت شهردار و نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی و همچنین رئیس شورای اسلامی‌شهر ذیربط و نماینده سازمان نظام مهندسی استان (با تخصص معماری یا شهرسازی) بدون حق رأی انجام می‌شود. تغییرات نقشه‌های تفصیلی اگر براساس طرح جامع شهری مؤثر باشد باید به تأیید مرجع تصویب‌کننده طرح جامع (شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران یا مرجع تعیین شده از طرف شورای‌عالی) برسد.

۱- در متن قانون عبارت انجمن شهر بکار رفته که با توجه به قانون تشکیلات وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور مصوب ۷۵/۳/۱ به شورای شهر اصلاح شده است.

تبصره ۱- بررسی‌های فنی این کمیسیون برعهده کارگروه (کمیته) فنی کمیسیون متشکل از نمایندگان کمیسیون و مشاور طرح تفصیلی شهر می‌باشد.

تبصره ۲- دبیرخانه کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌باشد.

تبصره ۳- در مورد شهر تهران معاونین ذیربط وزراء مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو، جهاد کشاورزی و معاونین رؤسای سازمان‌های حفاظت محیط زیست و میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و شهردار تهران (رئیس کمیسیون) و همچنین رئیس شورای اسلامی شهر تهران بدون حق رأی، اعضاء کمیسیون می‌باشند.

محل دبیرخانه این کمیسیون در شهرداری تهران خواهد بود. جلسات کمیسیون با حضور اکثریت اعضاء رسمیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با چهار رأی موافق معتبر است.

تبصره ۴- در صورت فقدان شورای اسلامی شهر در تهران، نماینده وزیر کشور و در سایر شهرها نماینده معرفی شده از سوی استاندار به جای رئیس شورای اسلامی شهر در کمیسیون ذیربط شرکت خواهد نمود.

(اصلاحیه فوق در جلسه علنی ۸۸/۱/۲۳ مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۸۸/۲/۲ به تأیید شورای نگهبان رسید).

ماده ۶- در شهرهایی که دارای نقشه جامع شهر می‌باشند ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه‌ای که شهرداری براساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد، اقدام به تفکیک نماید و در مورد افراز دادگاه‌ها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هرگاه ظرف مدت چهارماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افراز رأساً اقدام خواهند کرد.[۱]

۱- طبق ماده ۴ قانون اصلاح و حذف پاره‌ای از مواد قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن مصوب ۶۵/۵/۷ ماده ۶ به شرح زیر اصلاح شد:

ماده ۱۵۴ اصلاحی ـ دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداری‌ها مکلفند براساس طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهارنظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال‌کننده اعلام دارند در غیر اینصورت دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود. (این اصلاحیه نیز مشمول ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها می‌شود) سپس به موجب تبصره ۱ ماده ۱۱ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ تطبیق و تصویب نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح‌های جامع تفصیلی وهادی به عهده وزارت مسکن و شهرسازی گذاشته شد.

ماده ۷- شهرداری‌ها مکلف به اجرای مصوبات شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران طبق مفاد ماده ۲ می‌باشند.

تبصره- در موارد ابهام و اشکال و اختلاف نظر در نحوه اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی شهری موضوع ماده ۵ مراتب در شورای‌عالی شهرسازی مطرح و نظر شورای‌عالی قطعی و لازم‌الاجرا خواهد بود.

ماده ۸- کلیه سازمان‌های دولتی و وابسته به دولت مکلفند در صورت درخواست وزارت مسکن و شهرسازی هر نوع اطلاع مربوط به شهرسازی و معماری را در اختیار وزارت مذکور بگذارند.

ماده ۹- عقد قراردادهای مربوط به نقشه‌های جامع شهری با مهندسین مشاور و همچنین تهیه شرح وظیفه فنی برای تهیه طرح‌های مذکور موکول به کسب نظر از وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود.

ماده ۱۰- آیین‌نامه اجرایی این قانون از طرف وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور تهیه و پس از تأیید شورای‌عالی شهرسازی و معماری به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۱- مواد ۹۷ و ۹۸ اصلاح پاره‌ای از مواد قانون شهرداری و قوانین و مقررات مغایر با مفاد این قانون ملغی است.

قانون فوق مشتمل بر یازده ماده و پنج تبصره پس از تصویب مجلس سنا در جلسه روز شنبه ۱۳۵۱/۱۲/۱۲، در جلسه روز سه‌شنبه بیست و دوم اسفند ماه یکهزار و سیصد و پنجاه و یک شمسی به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

روزنامه رسمی شماره: ۸۶۱۵-۱۳۵۳/۵/۱۵
شماره و تاریخ ابلاغ: ۴۰۰۱۸-۱۳۵۳/۵/۸

تفسیر ماده ۵ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران

با توجه به ابهامی که در برخی از انجمن‌های شهر در مورد تفسیر ماده ۵ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران به وجود آمده است و تصور می‌گردد که چنانچه طرح تفصیلی شهری که به تصویب کمیسیون ماده ۵ قانون فوق‌الذکر می‌رسد، در صورت عدم تصویب انجمن شهر اعتباری نخواهد داشت، لذا به استناد تبصره ماده ۷ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، ماده ۵ مزبور به شرح زیر توضیح داده می‌شود:

- کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، طرح تفصیلی طرح جامع شهری را که مهندسین مشاور شهرساز بر اساس اصول طرح جامع مصوب تهیه می‌نمایند از نقطه نظر فنی بررسی و در صورت صحت مطالعات و جوابگویی به نیازهای محلی، آن را به تصویب می‌رساند. رعایت طرح مزبور بدین ترتیب برای همگان لازم‌الاجرا است.

- انجمن شهر آن قسمت از نقشه‌های طرح تفصیلی مصوب را که از وظایف مشخص شهرداری بوده و ضمناً اجرای آن برای شهرداری از نظر مالی تعهدآور و یا امکان‌پذیر است، با توجه به اولویت‌ها و خصوصاً تأمین منابع مالی برای اجرا، تصویب می‌نماید که بدین ترتیب اجرای این نقشه‌های طرح تفصیلی مصوب کمیسیون ماده ۵ برای شهرداری مربوط لازم‌الاجرا خواهد بود.
- شهرداری طبق ماده ۷ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مکلف به اجرای مصوبات شورای‌عالی شهرسازی (منجمله طرح جامع مصوب) می‌باشد و عدم تصویب یا تأخیر در تصویب انجمن شهر در مورد برخی از نقشه‌های طرح تفصیلی مصوب کمیسیون ماده ۵ رافع مسئولیت‌های وی در قبال رعایت نمودن طرح‌های مذکور در هنگام صدور پروانه‌های ساختمان، تفکیک و یا سایر اقدامات شهرسازی نمی‌باشد.

قانون اصلاح ماده (۵) قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران

ماده واحده ــ ماده (۵) قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ و تبصره اصلاحی آن مصوب ۱۳۶۵/۹/۲۵ به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده ۵ ــ بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان به‌وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار (و در غیاب وی معاون‌عمرانی استانداری) و با عضویت شهردار و نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی و همچنین رئیس شورای اسلامی‌شهر ذی‌ربط و نماینده سازمان نظام مهندسی استان (با تخصص معماری یا شهرسازی) بدون حق رأی انجام می‌شود. تغییرات نقشه های تفصیلی اگر بر اساس طرح جامع شهری موثر باشد باید به تائید مرجع تصویب‌کننده طرح جامع (شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران یا مرجع تعیین شده از طرف شورای‌عالی) برسد.

تبصره ۱ــ بررسی‌های فنی این کمیسیون برعهده کارگروه (کمیته) فنی کمیسیون متشکل از نمایندگان کمیسیون و مشاور طرح تفصیلی شهر می‌باشد

تبصره ۲ــ دبیرخانه کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌باشد.

تبصره ۳ــ در مورد شهرتهران معاونین ذی‌ربط وزراء مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو، جهادکشاورزی و معاونین رؤسای سازمان‌های حفاظت محیط زیست و میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و شهردار تهران (رئیس کمیسیون) و همچنین رئیس شورای اسلامی‌شهر تهران بدون حق رأی، اعضاء کمیسیون می‌باشند.

محل دبیرخانه این کمیسیون در شهرداری تهران خواهد بود. جلسات کمیسیون با حضـور اکثریت اعضاء رسمـیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با چـهار رأی موافق معتبر است.

تبصره ۴ـ در صورت فقدان شورای اسلامی‌شهر در تهران، نماینده وزیر کشور و در سایر شهرها نماینده معرفی شده از سوی استاندار به جای رئیس‌شورای اسلامی شهر در کمیسیون ذی‌ربط شرکت خواهد نمود.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و سوم فروردین‌ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و هشت مجلس شورای اسلامی‌تصویب و در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۲ به تأیید شورای نگهبان رسید.

قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن (با اصلاحات بعدی)

ماده ۱- تعاریف: از نظر اجرای این قانون تعاریف و اصطلاحات به طور کلی همچنین مصادیق ساختمان‌های دولتی به شرح زیر است:

۱. طرح جامع سرزمین: طرح جامع سرزمین، طرحی است که شامل استفاده از سرزمین در قالب هدفها و خط مشی‌های ملی و اقتصادی از طریق بررسی امکانات و منابع و مراکز جمعیت شهری و روستایی کشور و حدود و توسعه و گسترش شهرها و شهرک‌های فعلی و آینده و قطب‌های صنعتی و کشاورزی و مراکز جهانگردی ـ خدماتی بوده و در اجرای برنامه‌های عمرانی بخش‌های عمومی و خصوصی، ایجاد نظم و هماهنگی نماید.

۲. طرح جامع شهر: طرح جامع شهر عبارت است از طرح بلندمدتی که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی‌های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهای خط (ترمینال) و فرودگاه‌ها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویت‌های مربوط به آنها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدیدنظر خواهد بود.

۳. طرح تفصیلی: طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل

مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

۴. طرح هادی: طرح هادی عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه حل‌های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند تهیه می‌شود.

۵. ساختمان‌های دولتی که اعتبار آن از بودجه کل کشور تأمین می‌گردد از نظر اجرای این قانون عبارت است از:

الف ـ ساختمان‌های اداری و وزارت‌خانه‌ها و مؤسسات دولتی و ساختمان‌های انتظامی و ندامت‌گاه‌ها

ب ـ ساختمان‌های بهداشتی از قبیل بیمارستان‌ها، درمانگاه‌ها، آسایشگاه‌ها و شیرخوارگاه‌ها و سایر مراکز بهداشتی و درمانی و تنظیم خانواده و مراکز رفاه و نظایر آن

ج ـ ساختمان‌های آموزشی از قبیل دانشگاه‌ها، انستیتوها، کتابخانه‌ها، مدارس عالی، آموزشگاه‌ها، هنرستان‌ها، مراکز آموزش حرفه‌ای و روستایی، دبیرستان‌ها و دبستان‌ها و سایر مراکز آموزش[1]

د- مراکز ارتباطی از قبیل دفاتر پست، مراکز تلفن و تلگراف و نظایر آن

هـ ـ ساختمان‌های ورزشی، ورزشگاه‌ها، استادیوم‌ها و سایر تأسیسات ورزشی

وـ ساختمان‌های متفرقه از قبیل کاخ‌های جوانان، اردوگاه‌ها و هتل‌ها و مهمانسراها و ساختمان‌های مربوط به سازمان‌های خیریه و نظایر آن

ماده ۲- از تاریخ تصویب این قانون، نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی تغییر می‌یابد.

ماده ۳- به منظور اتخاذ و اعمال سیاست‌ها و تنظیم برنامه‌های جامع و هماهنگ برای تعیین مراکز جمعیت و ایجاد تعادل مطلوب بین جمعیت و وسعت شهرها در سطح کشور، تأمین مسکن و توسعه و بهبود استانداردهای کمی و کیفی مسکن با توجه به هدف‌ها و مقتضیات توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور و همچنین ایجاد هماهنگی و تمرکز در تهیه و اجرای طرح‌ها و ساختمان‌های دولتی، وظایف وزارت مسکن و شهرسازی علاوه بر اجرای آن قسمت از وظایف و اعمال اختیاراتی که به موجب قانون تأسیس وزارت آبادانی و مسکن در تاریخ تصویب این قانون به عهده وزارت آبادانی و مسکن محول

۱- به موجب قانون تأسیس سازمان نوسازی و توسعه و تجهیزات مدارس کشور مصوب ۱۳۵۴ احداث و نوسازی مدارس از وظایف وزارت مسکن و شهرسازی منتزع گردید.

می‌باشد و قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر قوانین و مقررات به شرح زیر تعیین می‌گردد:

۱. برنامه‌ریزی:

الف ـ تعیین محل شهرها و مراکز جمعیت آینده با توجه به عوامل محدودکننده از قبیل کمبود منابع آب و استفاده‌های مختلف از زمین با رعایت اولویت برای مصارف کشاورزی از طریق تهیه طرح جامع سرزمین که مشترکاً به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشاورزی و منابع طبیعی تهیه می‌گردد، با توجه به مقررات ماده ۱۳ و بند یک ماده ۱۷ قانون تجدید تشکیلات و تعیین وظایف سازمان‌های وزارت کشاورزی و منابع طبیعی و انحلال وزارت منابع طبیعی

ب ـ تعیین حدود توسعه و ظرفیت شهرهای فعلی و آینده و طرح و تنظیم نقشه توزیع جمعیت

ج ـ تهیه و تنظیم سیاست‌ها و خط‌مشی‌های اجرایی و ضوابط لازم برای هدایت و کنترل شهرنشینی در جهت تحقق طرح جامع سرزمین

د ـ مشخص نمودن شهرها و شهرک‌ها از نظر فعالیت‌های صنعتی، کشاورزی، جهانگردی، تاریخی، خدماتی و نیز تعیین شهرهای مختلط از جهات فوق با توجه به طرح جامع سرزمین پس از کسب نظر وزارتخانه مربوط

هـ ـ بررسی ارتباط شهرهای فعلی و آینده در سطح منطقه و کشور

و ـ تعیین استانداردها برای مسکن و همچنین ساختمان‌های دولتی و تأسیسات شهری

ز ـ بررسی مستمر نیازمندی‌های مسکن، ساختمان‌های دولتی، خانه‌های سازمانی و تهیه برنامه‌های مورد لزوم.

تبصره- طرح جامع سرزمین پس از تصویب شورای‌عالی شهرسازی برای کلیه وزارت‌خانه‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی در امور مربوط به آنها لازم‌الاجرا بوده و در تهیه و تنظیم طرح‌های شهری باید از آن متابعت شود.[۱]

۲. شهرسازی:

الف ـ تهیه طرح جامع برای هر یک از شهرها با توجه به ضوابط و استانداردهای مصوب و تعیین ضوابط و استانداردها برای تهیه نقشه‌های‌هادی و اعلام آن به وزارت کشور.

۱- به موجب آیین‌نامه هماهنگی و تفکیک وظایف وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و جهادسازندگی مصوب ۱۳۶۵ به این امر که تهیه طرح جامع سرزمین از وظایف وزارت مسکن و شهرسازی است تصریح شده است. همچنین به موجب ماده ۵ مصوبه شماره ۱۰۵۰/ د ش مورخ ۱۳۷۱/۲/۲۸ شورای‌عالی اداری وظیفه تهیه طرح جامع سرزمین که «طرح کالبدی» نام یافت (در بخش کالبدی و فیزیکی) به عهده وزارت مسکن و شهرسازی محول شده است.

ب ـ نظارت بر فعالیت‌های شهرسازی بخش خصوصی از حیث رعایت معیارها و ضوابط شهرسازی.

۳. مسکن:

الف ـ تهیه و اجرای طرح‌های تأمین مسکن و خانه‌سازی که با اعتبارات دولت انجام می‌شود در سراسر کشور با رعایت مقررات مندرج در قوانین شهرداری‌ها در مورد تحصیل پروانه ساختمانی

ب ـ اجرای طرح‌های مربوط به خانه‌های سازمانی به صورت مستقل

ج ـ نظارت در امور شرکت‌هایی که منحصراً در زمینه ایجاد و احداث واحدهای مسکونی فعالیت دارند و کمک‌های فنی و راهنمایی به مؤسسات مذکور نحوه نظارت و کمک و راهنمایی به این نوع شرکت‌ها طبق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

تبصره- مواردی که دارای قانون خاص می‌باشد از بند ب قسمت ۲ و بند ج قسمت سه ماده ۳ مستثنی می‌باشد.

د ـ تهیه و تنظیم موازین و استانداردها و مشخصات فنی برای ساختمان‌ها و مسکن و تحقیق و بررسی مسائل مربوط به ساختمان و مصالح ساختمانی و نیز تهیه استانداردهای لازم برای مصالح ساختمانی با همکاری مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران

۴. تهیه و اجرای طرح‌های ساختمانی دولتی به شرح مذکور در بند ۵ ماده ۱

۵. تهیه و اجرای طرح‌های عمرانی شهری در دست اجرا و طرح‌هایی که انجام آن از طرف وزارت‌خانه‌ها و سازمان‌های ذی‌ربط در صورت قبول وزارت مسکن و شهرسازی به آن وزارت محول می‌گردد.

۶. اعمال سیاست دولت و نظارت نسبت به اراضی خالصه و موات که طبق مقررات قانون انحلال بنگاه خالصجات و ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر و قانون ثبت اراضی موات اطراف تهران و قانون ثبت اراضی موات اطراف شهرهای غیر تهران مصوب سال‌های ۱۳۳۱ و ۱۳۳۴ و قانون راجع به اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها مصوب سال ۱۳۳۵ و اصلاحی آن مصوب سال ۱۳۳۹ امور آنها به سازمان مسکن یا وزارت آبادانی و مسکن محول گردیده است.

تبصره- در تهیه طرح جامع سرزمین مفاد قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران رعایت خواهد شد.

ماده ۴- ریاست شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران به عهده وزیر مسکن و شهرسازی است. علاوه بر اعضای فعلی، وزیر اطلاعات و جهانگردی و رئیس سازمان حفاظت محیط زیست نیز عضو

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران خواهند بود و تصمیمات شورا با حداقل شش رأی معتبر می‌باشد[۱].

ماده ۵- وزارت‌خانه‌ها و مؤسسات دولتی مکلفند برای تهیه و اجرای طرح‌های مسکن و ساختمانی مورد نیاز خود به شرح مذکور در ماده یک این قانون به وزارت مسکن و شهرسازی مراجعه نمایند.

وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند برای اجرای بعضی از طرح‌های ساختمان‌های دولتی یا طرح‌های مسکن به سازمان ذی‌ربط تفویض اختیار نماید.

آن قسمت از طرح‌هایی که سازمان‌های ذی‌ربط بتوانند آنها را رأساً تهیه و اجرا نمایند توسط آیین‌نامه لازم مشخص خواهد شد.

تبصره- اجرای طرح‌های ساختمانی سازمان‌ها و مؤسسات خیریه به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی به سازمان‌های مربوط واگذار می‌شود که طبق مفاد ماده ۲۱ قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰ عمل نمایند.

ماده ۶- به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود به منظور اجرای وظایف مربوط به تهیه زمین و مسکن و مصالح ساختمانی و خدمات مهندسی، همچنین ایجاد شهر و شهرک، شرکت یا شرکت‌هایی تأسیس و آنها را به طریق بازرگانی اداره نماید و نیز به منظور تحقیقات و بررسی مسائل مربوط به ساختمان، مؤسسات یا مراکزی تأسیس کند.

اساسنامه مؤسسات و شرکت‌های مذکور و همچنین تغییراتی که در جهت اجرای این قانون باید در اساسنامه سازمان مسکن داده شود، بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و با تأیید سازمان امور اداری و استخدامی کشور و تصویب هیأت وزیران به تصویب کمیسیون‌های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی و استخدام مجلسین خواهد رسید.[۲]

شرکت‌های مذکور می توانند با رعایت مقررات اساس‌نامه‌های مصوب با شرکت‌هایی که در زمینه‌های فوق فعالیت دارند مشارکت نمایند. بودجه مؤسسات یا مراکز مذکور همه ساله به صورت کمک در بودجه کل کشور منظور خواهد شد.

تبصره- مقررات استخدامی خاص شرکت‌های شهرسازی به تصویب مجمع عمومی شرکت خواهد رسید و از نظر میزان حقوق و مزایا و دستمزد مشمول مصوبات شورای حقوق و دستمزد خواهد بود.

۱- مواد ۴ و ۶ مذکور در فوق متن اصلاح شده به موجب قانون مصوب ۱۳۵۴ به نام قانون اصلاح مواد ۴ و ۶ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن می‌باشد.

۲- قسمت اخیر ماده ۶ در خصوص مرجع تصویب اساس‌نامه‌ها به استناد قانون «تعیین مرجع تصویب با اصلاح و تغییر اساس‌نامه شرکت‌ها و مؤسسات تابعه وزارت‌خانه‌ها» مصوب آذر ماه ۱۳۶۶ تغییر یافته است.

ماده ۷- ایجاد شهر و شهرک غیرروستایی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موکول به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورایعالی شهرسازی خواهد بود.
ماده ۸- آیین‌نامه‌های لازم در اجرای این قانون از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و پس از تصویب هیأت وزیران به موقع اجرا گذارده خواهد شد.
قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و پنج تبصره، پس از تصویب مجلس سنا در جلسه فوق‌العاده روز دوشنبه ۱۳۵۳/۴/۳، در جلسه روز یکشنبه شانزدهم تیر ماه یکهزار و سیصد و پنجاه و سه شمسی به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

روزنامه رسمی شماره: ۹۱۵۲-۱۳۵۵/۳/۱۱
شماره و تاریخ ابلاغ: ۴۹۴۰-۱۳۵۵/۲/۲۲

آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۹۱/۲/۱۰ بنا به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و به استناد ماده (۸) قانون تغییرنام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن ـ مصوب ۱۳۵۳ـ آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها را به شرح زیر تصویب نمود:
ماده۱ــ در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:
الف ـ شهرک: محلی که در خارج از حریم شهرها برای احداث واحدهای مسکونی قابل تملک شخصی به همراه کلیه بناها و تأسیسات موردنیاز عمومی و اجتماعی سکنه به صورت مجتمع برای سکونت دایم و تأمین نیازهای عمومی و اجتماعی و رفاهی شاغلین بخش‌های مختلف اقتصادی و اجتماعی یک منطقه و یا به‌منظور استفاده گردشگری، تفریحی، زیارتی، تجارتی، تحقیقات و فنّاوری و سایر شهرک‌های تخصصی (به استثنای شهرک‌های صنعتی که تابع ضوابط خاص خود می‌باشد) ایجاد و توسط هیات امنا اداره می‌گردد.
بـ محدوده شهر: تعریف موضوع ماده (۱) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها ـ مصوب ۱۳۸۴
ج ـ حریم شهر: تعریف موضوع ماده (۲) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها ـ مصوب ۱۳۸۴
د ـ روستا: تعریـف موضوع ماده (۲) قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری ـ مصوب ۱۳۶۲

هـ ـ محدوده روستا: تعریف موضوع ماده (۳) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها ـ مصوب ۱۳۸۴

ماده۲ـ حداقل جمعیت جهت سکونت در شهرک‌های مسکونی (۲۰۰۰) نفر در حداقل (۵۰۰) قطعه مسکونی می‌باشد.

ماده۳ـ هرگونه ساخت‌وساز در شهرک‌ها تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی و طبق دستورالعمل مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۷ ترویج شهرک‌سازی در کشور مصوب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.

ماده۴ـ ایجاد هرگونه بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها پس از رعایت مفاد طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای و مجموعه شهری (در صورت وجود) با رعایت شرایط زیر مجاز است:

الف ـ حریم قانونی نسبت به راه‌ها و راه آهن، معادن، دریا، رودخانه، جنگل‌ها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، نهرهای عمومی، قنوات و چاه‌ها، مسیل‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط ارتباطی و فیبر نوری و پایه‌های تأسیسات مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها یا تأسیسات عمومی و عمرانی، لوله‌های انتقال نفت و گاز، سدها و کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری، خطوط و لوله‌های آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی و مرزی، تصفیه خانه‌های آب و فاضلاب، سیل‌بندها، سیل‌گیرها، ابنیه و آثار تاریخی و طبیعی و تأسیسات هسته‌ای.

ب ـ ضوابط بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظت محیط زیست.

ج ـ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها ـ مصوب ۱۳۷۴ـ و اصلاحیه‌های بعدی آن.

د ـ اصول، ضوابط و معیارهای پدافند غیرعامل.

هـ ـ ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست در مناطق چهارگانه و ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی موضوع تصویب نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت۳۹۱۲۷هـ مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ و اصلاحات بعدی آن.

وـ آیین‌نامه نصاب اراضی قابل واگذاری به فعالیت‌های مختلف در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها موضوع تصویب نامه شماره ۷۹۲۵۹/ت۴۲۸۴۹هـ مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵.

تبصره۱ـ تعیین کاربری و ضوابط ساخت و ساز برای هر یک از انواع کاربری‌ها و فعالیت‌ها اعم از عرض گذر، نحوه استقرار بنا، سطح اشغال و تراکم ساختمانی باید به تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان برسد.

تبصره۲ـ محدوده مراکز سکونتی دارای جمعیت کمتر از ۲۰ خانوار (آبادی‌ها) و روستاهای فاقد دهیار از لحاظ احداث بنا و تأسیسات مشمول ضوابط این آیین‌نامه می‌باشند.

تبصره ۳ــ در خصوص روستاهای فاقد طرح هادی، ضوابط موقت با رعایت طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای مربوط و مصوبات شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و ملاک صدور پروانه ساختمانی قرار می‌گیرد.

ماده ۵ــ بنیاد مسکن انقلاب اسلامی‌استان مکلف است پس از مطالعه امکان‌سنجی و مکان‌یابی ایجاد روستاهای جدید که به منظور اسکان عشایر، جنگل‌نشینان و همچنین اجرای طرح‌های جابجایی روستاها به تأیید شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان رسیده‌اند، را با رعایت طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای مربوط طرح‌هادی روستایی را تهیه و به تصویب مراجع ذی‌ربط برساند.

ماده ۶ ــ تعیین دقیق مکان احداث نواحی و شهرک‌های صنعتی با رعایت ضوابط اعلام شده توسط وزارت راه و شهرسازی انجام می‌شود.

ماده ۷ــ تأسیس هر نوع شهرک، مطابق با مفاد دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن (مصوب ۱۳۸۶/۱۲/۲۷ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران) و با رعایت ضوابط دستگاه‌های اجرایی ذی ربط پس از تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مجاز می‌باشد.

تبصره ــ مراکز و مجتمع‌های سکونتی و اقامتی احداث شده تا تاریخ ابلاغ این تصویب‌نامه در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها با طی مراحل قانونی و رعایت این آیین‌نامه می‌توانند به شهرک تبدیل شوند.

ماده ۸- احداث هر گونه بنا یا صدور مجوز برای احداث آن به منظور سکونت دائم در اراضی موضوع این آیین‌نامه، خارج از محدوده شهرهای جدید، شهرک‌های مسکونی و روستاهای موجود ممنوع است.

ماده ۹- در شهرک‌های موضوع ماده (۱) این آیین‌نامه دستگاه متولی مربوط موظف است پس از تصویب مکانیابی در شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، ضوابط و مقررات ساخت‌وساز را ظرف شش ماه به تصویب شورای یاد شده برساند.

ماده ۱۰- دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مکلفند قبل از احداث هر گونه بنا در اراضی موضوع این آیین‌نامه پروانه ساختمانی دریافت نمایند. مرجع صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر ساخت‌وساز موضوع این ماده توسط معاون امور عمرانی استانداری تعیین می‌گردد.

تبصره ۱- مرجع تعیین‌شده برای صدور پروانه موظف است مطابق کاربری مصوب با رعایت قوانین و مقررات مربوط و استفاده از خدمات مهندسان دارای پروانه اشتغال نسبت به صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر ساخت و ساز اقدام نماید.

تبصره۲ـ مرجع صدور پروانه مکلف است قبـل از هرگونه اقدام نظریه کمیسـیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها ـ مصوب ۱۳۷۴ـ را اخذ نماید.
تبصره۳ـ ایجاد هرگونه حصار از جمله دیوار یا فنس مستلزم اخذ مجوز از مرجع صدور پروانه موضوع این ماده می‌باشد. وزارت نیرو در خصوص دکل‌های انتقال برق از شمول این تبصره مستثنی است.
ماده۱۱ـ آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موضوع تصویب‌نامه شماره ۴۹۴۰ مورخ ۱۳۵۵/۲/۲۷ لغو می‌شود.

محمدرضا رحیمی- معاون اول رئیس‌جمهور
شماره و تاریخ ابلاغ: ۴۹۲۰ـ۱۳۵۷/۲/۱۸

تصویب‌نامه تفویض اختیار اعضای شورای‌عالی در مورد شهرک سازی به مدیران کل در استان‌ها

در جلسه مورخ ۲۵۳۷/۲/۱۸ هیأت وزیران مقرر گردید آقایان وزیران عضو شورای‌عالی شهرسازی و معماری و رئیس سازمان حفاظت محیط زیست، اختیارات خود را در مورد شهرک‌سازی و رسیدگی به طرح‌های جامع شهری و فعالیت‌های مربوط به محدوده استحفاظی شهرها به مدیران کل در استان‌ها بدهند، تا زیر نظر آقایان استانداران تصمیم‌گیری کرده گزارش آن را به شورای‌عالی شهرسازی و معماری بدهند.

مشاور وزیر در امور اجرایی- محمود کاشفی
روزنامه رسمی شماره : ۱۱۳۸۹-۱۳۶۳/۱/۶
شماره و تاریخ ابلاغ: ۸۸۰۲۲-۱۳۶۲/۱۲/۲۱

قانون تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران (با اصلاحات بعدی)

ماده واحده- به‌منظور ایجاد هماهنگی و استفاده مطلوب از امکانات شهرک‌های صنعتی و ایجاد هرچه بیشتر امکانات زیربنایی و ارائه خدمات ضروری برای متقاضیان، ایجاد واحدهای صنعتی از تاریخ تصویب این قانون، شرکت شهرک‌های صنعتی ایران تأسیس می‌گردد.
۱- مجمع عمومی شرکت یاد شده عبارتست از وزیر صنایع (رئیس مجمع)- وزیر امور اقتصادی و دارایی- رئیس سازمان برنامه و بودجه- وزیر جهاد سازندگی- وزیر صنایع سنگین- وزیر نیرو- وزیر

مسکن و شهرسازی - وزیر کشاورزی - وزیر صنایع، در مقابل مجلس شورای اسلامی مسئول امور مربوط به شرکت شهرک‌های صنعتی ایران می‌باشد.

۲- شرکت شهرک‌های صنعتی ایران می‌تواند شرکت‌های شهرک‌های صنعتی در نقاط مختلف ایران تأسیس نماید که هریک دارای شخصیت حقوقی مستقل باشد.

۳- رییس هیأت مدیره و مدیر عامل شرکت شهرک‌های صنعتی ایران به پیشنهاد وزیر صنایع و با تصویب مجمع به‌عنوان معاون وزیر صنایع و رییس هیأت مدیره و مدیر عامل شرکت شهرک‌های صنعتی ایران و همچنین رییس هیأت مدیره و مدیر عامل هر شرکت فرعی به پیشنهاد رییس هیأت مدیره و مدیر عامل شرکت شهرک‌های صنعتی ایران و حکم وزیر صنایع تعیین خواهد شد.

۴- شرکت‌های شهرک‌های صنعتی مکلفند از طریق واگذاری عین یا منفعت اراضی تحت اختیار خود که در مورد اراضی ملی و دولتی به قیمت منطقه‌ای به شرکت شهرک‌ها واگذار می‌شود، سرمایه اولیه پرداختی دولت را جبران نمایند.

برای تسهیلات بیشتر مالی و تشویق احداث و توسعه شهرک‌های صنعتی در مناطق محروم یا غیربرخوردار با تصویب مجامع، وجوه پرداختی فی مابین شرکت شهرک‌های صنعتی ایران و شرکت‌های تابع و هم‌چنین تابع به یکدیگر بعنوان کمک‌های بلاعوض محسوب می‌گردد.

انتقال قطعی اراضی به صاحبان واحدهای صنعتی موکول به اخذ پروانه بهره‌برداری است.

۵- شرکت شهرک‌های صنعتی ایران و شرکت‌های تابع بر طبق مفاد اساسنامه خود و اصول قانون تجارت، اداره می‌گردد و از شمول مقررات مغایر مستثنی بوده و ضوابط استخدامی این شرکت‌ها تابع قانون کار و تأمین اجتماعی جمهوری اسلامی ایران است.

اعتبارات مصوب در بودجه مربوط به نواحی صنعتی پس از تشکیل شرکت شهرک صنعتی مذکور از طریق این شرکت‌ها هزینه می‌شود و نواحی صنعتی که از محل اعتبارات عمرانی در آن‌ها هزینه گردیده است شهرک صنعتی موضوع این قانون تلقی می‌گردد.

۶- استفاده از بودجه عمرانی یا سرمایه اصلی اولیه شرکت برای پرداخت هزینه‌های جاری و خدماتی که پس از آغاز بهره‌برداری از تأسیسات زیربنایی شهرک ضرورت خواهد یافت ممنوع است و کلیه هزینه‌های مربوط به خدمات و امور جاری شهرک صنعتی براساس آیین نامه‌ای که به تصویب مجمع عمومی شرکت شهرکهای صنعتی می‌رسد از صاحبان واحدهای صنعتی موجود در شهرک یا اشخاصی که به نحوی از انحاء اراضی مورد نیاز برای اجرای طرح خود را تهیه نموده‌اند دریافت می‌گردد. موارد و ضوابط و نحوه وصول هزینه‌های مذکور به تفکیک در آیین‌نامه مشخص خواهد شد.

۷- تعیین محل شهرک (در منطقه تصویب شده توسط مجمع) و طراحی نقشه شهرک برای نیازهای گوناگون براساس ضوابط اعلام شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی انجام خواهد شد و در هرحال

شهرک‌های صنعتی از حریم قانونی و استحفاظی شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی بوده و واگذاری اراضی به متقاضیان و حدود و شرایط و نحوه عمل در این خصوص در اختیار مسئولان شهرک صنعتی است که براساس آیین نامه اجرایی این قانون ملاک عمل خواهد بود.
تشخیص ضرورت‌های فنی و اقتصادی به عهده مجمع عمومی شرکت شهرک‌های صنعتی مربوط می‌باشد.
تبصره- عوارض قانونی تولید صنعتگران از مقررات این بند مستثنی است.
۸- مجمع عمومی شرکت شهرک‌های صنعتی ایران موظف است با توجه به سیاست‌های دولت جمهوری اسلامی ایران و با تصویب هیأت دولت برای افزایش تعداد شهرک‌ها اقدام لازم را انجام دهد و هم‌چنین مجمع عمومی شرکت‌های تابعه می‌تواند با توجه به نیاز و ضرورت نسبت به توسعه شهرک‌های صنعتی مصوب اقدام نماید.
۹- اساسنامه و حدود اختیارات شرکت شهرک‌های صنعتی ایران با توجه به سیاست عدم تمرکز توسط مجمع عمومی در مدت سه ماه از تاریخ تصویب این قانون تهیه و به تصویب هیأت دولت خواهد رسید.
قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه روز یکشنبه هفتم اسفندماه یکهزار و سیصد و شصت و دو مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۲/۱۲/۱۸ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی اکبرهاشمی رفسنجانی
روزنامه رسمی شماره: ۱۲۵۰۲ - ۱۳۶۶/۱۱/۴
شماره و تاریخ ابلاغ: ۱۲۶۰۲۲ / ق۵۹- ۱۳۶۶/۱۱/۲۱

اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

فصل اول - تعریف و هدف

ماده ۱- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی که در این اساسنامه اختصاراً بنیاد نامیده می‌شود نهاد انقلاب اسلامی است که براساس فرمان ۲۱ فروردین ۱۳۵۸ رهبرکبیر انقلاب اسلامی حضرت امام خمینی مدظله به منظور تأمین مسکن محرومان به‌ویژه روستاییان در چهارچوب سیاست‌ها و برنامه‌های دولت تشکیل گردیده است.

فصل دوم - وظایف

ماده ۲- مطالعه و بررسی در زمینه تشخیص و تعیین نیازمندی‌های مسکن محرومان اعم از روستایی و شهری، فراهم آوردن موجبات اجرای آن با مشارکت، همکاری و خودیاری مردم و دستگاه‌های مختلف.

ماده ۳- تهیه طرح مجتمع‌های زیستی و واحدهای مسکونی ارزان قیمت و اجرای آنها بطور مستقیم یا با مشارکت مردم و با همکاری و هماهنگی دستگاه‌های ذیربط در روستا و شهر.

تبصره: دولت موظف است در اجرای پروژه‌ها و طرح‌های مسکونی خود بغیر از خانه‌های سازمانی شهری اولویت را به بنیاد بدهد.

ماده ۴- تهیه زمین مورد نیاز طرح‌ها و پروژه‌های بنیاد و آماده‌سازی آنها.

تبصره ۱- دولت و بنیاد مستضعفان مکلفند زمین‌های مناسب خود را جهت اجرای طرح‌های مسکونی مصوب شورای مرکزی بنیاد به استثنای هزینه‌های خرید و آماده‌سازی (قیمت تمام‌شده برای دولت) به‌طور رایگان و قطعی به بنیاد واگذار نماید.

تبصره ۲- اشخاص حقیقی و حقوقی می‌توانند زمین‌های ملکی خود را به بنیاد هبه نمایند و قانون زمین شهری مانع این امر نخواهد بود.

تبصره ۳- هیأت‌های هفت نفره واگذاری زمین و سازمان جنگل‌ها و مراتع مکلفند زمین‌های دولتی مناسب را جهت واگذاری و اجرای طرح‌های مسکن روستایی پس از اعلام نیاز بنیاد به شرط نداشتن کاربری کشاورزی در اختیار بنیاد قرار دهند.

تبصره ۴- دولت موظف است نسبت به تأمین آب و برق، راه، مدرسه، درمانگاه و دیگر نیازمندی‌های عمومی این طرح‌ها از طریق وزارتخانه‌ها و سازمان‌های ذیربط اقدام لازم را بعمل آورد.

ماده ۵- کمک در جهت تأمین مصالح ساختمانی کشور از طریق تولید، تهیه و توزیع.

تبصره ۱- وزارتخانه‌های صنایع و معادن و فلزات موظفند در مورد صدور موافقتنامه‌های اصولی و اجازه بهره‌برداری از معادن، با اولویت برای بنیاد اقدام نموده و بنیاد از شمول محدودیت‌های ماده (۳۸) قانون معادن مصوب ۱۳۶۲/۳/۱ مستثنی است.

تبصره ۲- دولت موظف است سهمیه لازم از مصالح ساختمانی و ماشین‌آلات موردنیاز را در اختیار بنیاد قرار دهد.

تبصره ۳- بنیاد مستضعفان مکلف است کارگاه‌ها و کارخانجات تولید شن و ماسه، مصنوعات بتنی و سیمانی، آجر، گچ و آهک خود را در حد نیاز به بنیاد واگذار نماید.

ماده ۶- نظارت بر پرداخت و مصرف وام‌های قرض‌الحسنه مسکن روستایی و ارزان قیمت شهری که از محل منابع مالی و سیستم بانکی کشور تأمین می‌شود.

تبصره: دولت موظف است در اجرای این ماده اعتبارات لازم را به‌صورت قرض‌الحسنه تأمین نماید.

ماده ۷- تهیه طرح‌های‌هادی و اصلاح معابر در روستاها، با هماهنگی دستگاه‌های ذیربط و اجرای آن با مشارکت مردم از محل اعتبارات مصوب واگذاری دولت.

ماده ۸- تهیه و ارائه طرح‌های لازم برای بازسازی و نوسازی مناطق مسکونی روستایی آسیب دیده در اثر جنگ، سیل، زلزله و سایر سوانح طبیعی و اجرای آن‌ها با مشارکت مردم و هماهنگی با سازمان‌ها و ارگان‌های ذیربط.

فصل سوم - ارکان

ماده ۹- ارکان بنیاد عبارتند از:

الف. شورای مرکزی.

ب. سرپرست.

ج. بازرسان.

ماده ۱۰- شورای مرکزی به‌عنوان عالی‌ترین مرجع تصمیم‌گیری بنیاد دارای پنج عضو به ترتیب ذیل می‌باشد.

الف. یک نفر روحانی (نماینده مقام معظم رهبری در صورت تعیین).

ب. نماینده دولت (وزیر مسکن و شهرسازی).

ج. سه نفر از مهندسین و کارشناسان ساختمان و شهرسازی به انتخاب دو نفر فوق‌الذکر.

تبصره: اعضاء شورا از بین خود یک نفر را به‌عنوان ریاست شورا انتخاب می‌نمایند.

ماده ۱۱- روحانی عضو شورای مرکزی علاوه بر وظایف عضویت در شورا مسئولیت انطباق فعالیت‌های بنیاد با موازین شرعی را خواهد داشت.

تبصره- روحانی عضو شورا موظف است در مواردی که اجرای هر قسمت از مواد این قانون که نیاز به اذن ولی فقیه دارد موضوع را از محضر معظم‌له استعلام نماید.

ماده ۱۲- وزیر مسکن و شهرسازی بعنوان نماینده دولت علاوه بر وظایف عضویت در شورا پاسخگوی مجلس در حدود اختیارات خواهد بود.

ماده ۱۳- یکی از اعضاء شورای مرکزی به‌عنوان سرپرست و بالاترین مقام اجرایی بنیاد، برای مدت چهار سال توسط شورای مرکزی انتخاب و با حکم ریاست آن منصوب خواهد شد و انتخاب مجدد وی بلامانع است.

تبصره: شورای مرکزی می‌تواند سرپرست بنیاد را با حداقل ۳ رأی عزل نماید.

ماده ۱۴- دو نفر بازرس از بین کارشناسان ذی‌صلاح توسط شورای مرکزی برای مدت یکسال انتخاب خواهند شد و انتخاب مجدد آنان بلامانع است.

فصل چهارم - مقررات مالی و عمومی

ماده ۱۵- بودجه، امکانات و منابع مالی بنیاد عبارتند از:

۱- حساب ۱۰۰ حضرت امام مدظله

۲- کمک‌های نقدی و غیرنقدی از قبیل زمین، مستغلات، مصالح ساختمانی و غیره که از طرف مردم، دولت و سایر نهادها و دستگاه‌ها به بنیاد واگذار می‌شود.

۳-کمک‌های بلاعوض بنیاد مستضعفان صرفاً برای تأمین مسکن فقرا و محرومان صرف می‌گردد و بنیاد مسکن گزارش فعالیت‌های انجام شده از محل اعتبارات فوق را به‌صورت سالانه به بنیاد مستضعفان ارسال می‌نماید.

تبصره- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است کمک‌های موضوع بند ۱ و ۲ و ۳ این ماده را بعنوان هزینه‌های قابل قبول مودیان محسوب نماید.

۴- کمک‌های دولت که در بودجه سالیانه کل کشور منظور می‌گردد.

۵- درآمد حاصل از فروش مصالح تولیدی کارگاه‌ها و کارخانجات متعلق به بنیاد و توزیع مصالح ساختمانی و ارائه خدمات فنی.

ماده ۱۶- بنیاد از پرداخت مالیات بر درآمد و عواید حاصل از مشارکت و مالیات سهم سود در شرکت‌های وابسته معاف می‌باشد.

ماده ۱۷- بنیاد دارای شخصیت حقوقی بوده و نمایندگی قانونی بنیاد با سرپرست بنیاد است و می‌توان برای طرح دعاوی و شکایات یا برای هر اقدام قانونی دیگر، نماینده و یا وکیل تعیین و به مراجع قضایی، اداری، انتظامی و ثبتی معرفی نماید.

تبصره- بنیاد از پرداخت هزینه‌های دادرسی در تمام مراجع قضایی معاف می‌باشد.

ماده ۱۸- بنیاد در جهت انجام وظایف خود می‌تواند در استان‌ها، شهرستان‌ها و بخش‌های کشور دارای شعب و نمایندگی باشد.

ماده ۱۹- آیین‌نامه‌های اجرایی این قانون توسط شورای مرکزی تهیه و به تصویب وزیر مسکن و شهرسازی خواهد رسید.

ماده ۲۰- از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون کلیه قوانین مغایر با آن ملغی می‌گردد.

اساسنامه فوق مشتمل بر بیست ماده و پانزده تبصره در جلسه علنی روز سه شنبه هفدهم آذرماه یکهزار و سیصد و شصت و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۶/۱۰/۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی

روزنامه رسمی شماره: ۱۲۷۲۵ - ۱۳۶۷/۸/۱۴

شماره و تاریخ ابلاغ: ۸۹۷۹ - ۱۳۶۷/۷/۲۴

آیین‌نامه اجرایی تهیه و تصویب طرح‌های هادی روستایی براساس ماده هفت اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

فصل اول - کلیات

ماده ۱- مفاهیم برخی از واژه‌های بکار رفته در این آیین‌نامه به قرار زیر می‌باشد:

الف. "روستا" - روستا مجموعه‌ای است زیستی (مسکونی، تولیدی) که رابطه ارگانیکی با طبیعت و مجموعه‌های روستایی و شهری همجوار خود داشته باشد و حدود آن براساس موارد ۲ و ۳ قانون تعاریف تقسیمات کشوری تعیین می‌گردد.

ب. "منطقه روستایی"- عبارتست از حوزه تأثیرگذار و یا تأثیرپذیر از روستا در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی.

ج. "طرح هادی روستا"- عبارتست از طرح تجدید حیات و هدایت روستا با لحاظ ابعاد اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی.

د. "شورای مرکزی" - اختصاراً به مفهوم شورای مرکزی بنیاد مسکن به‌کار رفته است.

هـ . "شورای تصویب" - اختصاراً به مفهوم شورای تصویب طرح‌های هادی استان بکار رفته است.

و. "بنیاد" اختصاراً به مفهوم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به‌کار رفته است.

ز. "مشاورین" - عبارتند از افراد حقیقی و حقوقی متعهد و متخصصی که برای مدتی جهت تهیه طرح‌هادی روستاهای مشخص با عقد قرارداد با این نهاد همکاری می‌نمایند.

ماده ۲- اهداف طرح‌های هادی به شرح زیر است:

الف. ایجاد زمینه توسعه و عمران روستاها با توجه به شرایط فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی.

ب. تأمین عادلانه امکانات از طریق ایجاد تسهیلات اجتماعی، تولیدی، رفاهی.

ج. هدایت وضعیت فیزیکی روستا.

د. ایجاد تسهیلات لازم جهت بهبود مسکن روستاییان و خدمات محیط زیستی و عمومی.

فصل دوم - مراجع استصوابی

ماده ۳- «شورای مرکزی بنیاد مسکن» - این شورا که در ماده ۱۰ قانون اساسنامه بنیاد مسکن تعریف شده در مرکز تشکیل و دارای یک کمیته فنی بررسی طرح‌ها می‌باشد.

ماده ۴- وظایف شورای مرکزی در ارتباط با طرح‌های هادی:

الف. تصویب ضوابط فنی و عمومی طرح‌های هادی.

ب. تصویب طرح‌ها و برنامه‌های سالانه تهیه و اجرای طرح‌های هادی.

ج. هماهنگی بین برنامه‌ها و طرح‌های وزارتخانه‌های مربوطه با طرح‌های هادی.
د. بررسی زمینه مشارکت بانک‌ها و دیگر سازمان‌های اجرایی در تهیه و اجرای طرح‌های هادی.
هـ . تصویب عناوین طرح‌های تحقیقی و ارجاع آن به کمیته فنی یا مجاری ذیربط جهت اقدام.
و. تصویب مدل‌ها و الگوهای توسعه روستاهای مناطق مختلف کشور و ابلاغ آن.
تبصره- جزئیات مربوط به نحوه گردش کار شورای مرکزی و کمیته فنی و دبیرخانه ضمن آیین‌نامه داخلی که به تصویب شورای مرکزی خواهد رسید تعیین می‌گردد.
ماده ۵- «شورای تصویب طرح‌های‌هادی»- این شورا مرکب از استاندار و یا معاون (عمرانی و یا برنامه‌ریزی) استانداری و مدیران بنیاد مسکن و جهاد سازندگی استان و ادارات کل مسکن و شهرسازی، کشاورزی و برنامه و بودجه استان به سرپرستی استاندار تشکیل گردیده و دارای یک کمیته فنی به شرح زیر است:
کمیته فنی طرح‌های هادی مرکب از نمایندگان بنیاد مسکن، جهاد سازندگی، وزارت برنامه و بودجه، وزارت کشاورزی و دفتر فنی استانداری به منظور بررسی و تأثیر طرح‌های پیشنهادی و ارائه آن به شورای تصویب تشکیل می‌گردد.
ماده ۶- وظایف شورای تصویب عبارتست از:
الف. بررسی اولویت روستاهایی که باید برای آن‌ها طرح هادی تهیه شود براساس جمعیت موجود، به ویژه پیش‌بینی امکانات توسعه آن‌ها، زمین‌های کشاورزی، بافت و مشکلات روستا.
ب. تصویب طرح‌های هادی پیشنهادی تهیه شده بوسیله مشاورین و دفاتر تهیه طرح‌های هادی بنیاد مسکن.
ج. ایجاد هماهنگی بین ارگان‌ها و سازمان‌های ذیربط جهت اجرای طرح‌های مصوب.
د. ایجاد زمینه مشارکت مردم در طراحی و اجراء طرح‌های هادی.
هـ ایجاد هماهنگی بین طرح‌های هادی و طرح‌های جامع سرزمین و منطقه‌ای.
و. نظارت و پیگیری اجرای طرح‌های مصوب.
تبصره- کلیه مصوبات شورا با اکثریت حاضرین معتبر است و طرح باید حائز حداقل سه رأی باشد.

فصل سوم - وظایف بنیاد مسکن

ماده ۷- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی براساس قانون وظایف زیر را بعهده دارد:
الف. هماهنگی اجرایی در زمینه انتخاب مشاور و گروه اجرایی تهیه طرح و ابلاغ کار به آنان.
ب. عقد قرارداد با گروه اجرایی تهیه طرح و مشاورین.
ج. بررسی فنی مقدماتی طرح‌های تهیه شده.

د. اداره کمیته فنی وابسته به شورای مرکزی و شورای تصویب.
هـ-دبیرخانه شورای مرکزی (در ارتباط با طرح‌های هادی) و شورای تصویب.
تبصره-کلیه طرح‌های پیشنهادی و ضوابط آیین‌نامه‌های اجرایی توسط دبیرخانه‌های مربوطه به شوراهای اخیرالذکر ارائه می‌گردد.
و. ابلاغ طرح‌های تصویب شده به مبادی ذیربط.
ز. تهیه و تأمین اعتبارات مورد نیاز طرح‌های هادی.
ح. اقدام و اجرای طرح‌های فیزیکی تهیه شده با همیاری مردم.
ط. کلیه اقدامات لازم در زمینه بهبود شرایط ساخت در روستا براساس طرح مصوب.

فصل چهارم - تهیه و اجرای طرح‌های هادی

ماده ۸- «شناخت وضع موجود»- شناسایی و مطالعه وضع موجود در ابعاد منطقه و روستا به شرح زیر صورت می‌گیرد:
الف. شناسایی منطقه عبارتست از شناسایی اجمالی عوامل طبیعی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و فیزیکی براساس الگوهای پیش فرضی و ضوابط بنیاد مسکن.
ب. «شناسایی روستا» - در این بخش از مطالعات تأثیر شرایط و عوامل طبیعی زمین‌های اطراف روستا و تأثیر طول و عرض جغرافیایی، عوارض طبیعی، وضع خاک، شیب زمین‌ها، پوشش نباتی و عوامل اقلیمی در مسایل زیست محیطی در قالب الگوهای فوق‌الذکر مورد بررسی و مطالعه قرار گرفته و کاربرد آن‌ها در جهت تکامل زیست محیطی انسان مشخص و ارائه می‌گردد. ضمناً در رابطه با وضعیت کالبدی روستا، بازتاب فعالیت‌های انسانی در محدوده حوزه آبخیز و منابع طبیعی روستا، (کشاورزی، باغداری و دامداری) و فعالیت‌های معدنی و صنعتی (معادن و کارگاه‌های صنعتی کوچک و بزرگ) و نیز فعل و انفعالات شکل گیری اماکن در آبادی (نظیر واحدهای مسکونی، باغات درون‌آبادی، اماکن اجتماعی، مذهبی، بهداشتی آموزشی، تجاری، خدماتی و راه‌های ارتباطی) برروی شرایط کالبدی روستا و حوزه نفوذ آن به منظور تکامل بخشی و فراهم نمودن شرایط مناسب‌تر زیست مورد مطالعه قرار می‌گیرد.
ماده ۹- «تعیین ضوابط و ارائه پیشنهادات در راستای اهداف فوق‌الذکر و تعیین محدوده برنامه مورد نیاز» - به منظور دستیابی بر محورهای اصلی طراحی پیشنهادات و ضوابط کلی زیر ارائه می‌گردد:
الف. ارائه پیشنهادات به منظور تعیین جهات رشد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی روستا.
ب. ارائه پیشنهادات توسعه فیزیکی در وجوه سه گانه فوق.
ماده ۱۰- «تهیه طرح هادی» - پس از دستیابی بر محورهای طراحی و تعیین ضوابط توسعه، طرح‌های اصلاحی در دو بخش غیرفیزیکی و فیزیکی به شرح زیر ارائه می‌گردد:

الف. «طرح‌های غیرفیزیکی» - این بخش از طرح‌ها عمدتاً بصورت ارائه برنامه و جایگاه فیزیکی آن‌ها در حوزه نفوذ روستا مطرح شده و لازمه اجرای آن، هماهنگی و مساعدت دیگر ارگان‌های اجرایی دست‌اندرکار کشور می‌باشد. برنامه‌های مذکور عبارتند از:

- برنامه‌ها و جایگاه افزایش تولیدات روستایی از طریق به‌کارگیری هرچه بیشتر آب و خاک در منابع و کشاورزی.
- برنامه‌ها و جایگاه خدمات عمومی بمنظور ایجاد تعادل بین فضاها، امکانات عملکرد و نیازهای کمی و کیفی جمعیت روستا.
- برنامه‌ها و مکانیابی و گزینش مراکز استقرار جمعیت از طریق هماهنگی‌های لازم با روستا.
- برنامه‌ها و جایگاه شبکه مراکز تأسیسات عمومی روستا.

ب. «طرح‌های فیزیکی»- این بخش از طراحی عمدتاً موقعیت کالبدی و بهبود وضع موجود روستا را در برگرفته و شامل طرح‌های زیر است.

- طراحی جهت گسترش و جایگزینی فضاهای لازم با توجه به جمعیت و تا ۱۰ سال آینده روستا.
- تنظیم شبکه‌های ارتباطی خارج و داخل روستا.
- طرح دفع آب‌های سطحی و به کارگیری آن‌ها در توسعه منابع طبیعی، کشاورزی و صنایع مفید.
- طراحی سیستم‌های فاضلاب (در صورت لزوم).
- ارائه تیپ‌های مناسب مسکن با بهره‌گیری کامل از الگوهای محلی و متناسب با ابعاد خانوار با اتکای بر تکنولوژی مناسب ساخت‌وساز.
- ارائه برنامه زمان‌بندی اجرایی طرح.
- تهیه نقشه‌های اجرایی (نقشه‌های فاز ۲) در حد نیاز دستگاه‌های اجرایی و یا عوامل محلی به‌منظور هدایت مسائل اجرا.

ماده ۱۱- «اجرای طرح‌های مصوب و نظارت بر آن» - بنیاد مسکن با توجه به اصل عدم مداخله مستقیم در اجرا و یا اتکا به مشارکت‌های مردمی به ترتیب زیر انجام وظیفه می‌نماید:

الف. ایجاد زمینه مشارکت بانک‌ها و صندوق‌های قرض‌الحسنه و فراهم نمودن تسهیلات مالی.

ب. ارائه خدمات فنی و تخصصی در زمینه نظارت و تهیه ماشین‌آلات سنگین در رابطه با طرح فیزیکی.

ج. ایجاد بستر مشارکت مردم و سازماندهی نیروهای محلی در رابطه با تهیه و اجرای طرح.

د. نظارت بر نحوه هزینه وام‌ها متناسب با طرح‌های تهیه شده.

هـ تفکیک و واگذاری زمین به افرادی که به نحوی مسکن آن‌ها در طرح پیشنهادی قرار می‌گیرد. براساس تبصره ۳ ماده (۴) قانون اساسنامه بنیاد مسکن.

تبصره- کلیه عملیات طراحی و اجرا با مشارکت و همفکری مردم صورت می‌گیرد.

فصل پنجم - روش تهیه و تصویب طرح هادی

ماده ۱۲- «تصویب و ابلاغ ضوابط به استان» - ضوابط و قوانین مربوط به انتخاب و معرفی روستا توسط دبیرخانه شورای مرکزی تهیه و پس از تصویب شورای مذکور به استان‌ها ارسال می‌گردد.

ماده ۱۳- «انتخاب مشاور» - مشاورین داوطلب همکاری با بنیاد توسط دبیرخانه شورای تصویب معرفی و به نظر بنیاد مرکز انتخاب می‌گردند.

ماده ۱۴- «تشکیل تیم کارشناس» - دفتر تهیه طرح‌های هادی می‌تواند با استفاده از متخصصین و سازماندهی نیروهای دانشجویی، گروه‌های کارشناسی تشکیل داده و طرح هادی برخی روستا را مستقیماً تهیه نماید.

ماده ۱۵- «کنترل مراحل مختلف طرح» - مطالعات انجام شده توسط مشاور در مراحل مختلف توسط دفتر تهیه طرح‌های‌هادی بنیاد مذکور و استان، کنترل و تأیید می‌گردد.

ماده ۱۶- «تصویر طرح تهیه شده» - طرح‌های ارائه شده بوسیله دبیرخانه شورای تصویب «بنیاد استان» در شورای مذکور مطرح و پس از بررسی‌های لازم تصویب می‌گردد.

تبصره- در صورت عدم تأیید و تصویب طرح پیشنهادی مشاور موظف به اصلاح آن است.

ماده ۱۷- «ابلاغ طرح» - طرح تصویب شده توسط بنیاد مرکز به استانداری و بنیاد استان جهت اجرا ابلاغ می‌گردد.

فصل ششم - تأمین اعتبارات تهیه و اجرا

ماده ۱۸- بودجه تهیه طرح هادی از منابع زیر تأمین و هزینه می‌گردد:

الف. اعتبارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

ب. اعتبارات پیش‌بینی شده در قانون بودجه هر سال.

تبصره-تخصیص بودجه تهیه و طرح و چگونگی هزینه آن توسط دفتر مرکزی بنیاد تعیین می‌گردد.

آیین‌نامه فوق مشتمل بر ۱۸ ماده و ۶ تبصره در جلسه مورخ ۱۳۶۷/۴/۱۵ شورای مرکزی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تصویب و متعاقباً در تاریخ ۱۳۶۷/۷/۱۸ به تأیید وزیر مسکن و شهرسازی رسیده است.

نماینده حضرت امام در بنیاد مسکن و ریاست شورا	وزیر مسکن و شهرسازی و عضو شورا	سرپرست بنیاد مسکن و عضو شورا

روزنامه رسمی شماره: ۱۲۲۸۵ - ۱۳۶۷/۹/۲۲

شماره و تاریخ ابلاغ: ۶۷۰۹۴/ق ۶۵ - ۱۳۶۷/۹/۱۴

قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها

ماده واحده- کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات، سازمان‌ها، نهادها، شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری‌ها و مؤسساتی که شمول قانون بر آن‌ها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف می‌باشند، در طرح‌های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجرای آنها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی با رعایت ضوابط مربوطه تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوقی) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرک‌ها و حریم استحفاظی آن‌ها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هیجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بها یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند.

تبصره ۱- در صورتی‌که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان‌بندی مصوب به حداقل ۱۰ سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی‌که کمتر از ۱۰ سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می‌نماید هرگاه زمان اجرای طرح قبل از ۱۰ سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد.

تبصره ۲- شهرداری‌ها موظفند همزمان با صدور پروانه ساختمان مالکان مشمول قسمت اخیر تبصره ۱، مشخصات دقیق عرصه و اعیان و تأسیسات موجود را معین و در پرونده درج و ضبط نمایند تا ملاک ارزیابی به هنگام اجرای طرح قرار گیرد و در زمانی که به لحاظ تأمین اعتبار آمادگی اجرای طرح مزبور باشد، به هنگام اجرای طرح مصوب، ملاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود.

تبصره ۳- مالکین املاک و اراضی واقع در طرح‌های آتی که قبل از تصویب طرح واجد شرایط جهت اخذ پروانه ساختمان بوده و قصد احداث یا تجدید یا افزایش بنا دارند، جهت اخذ زمین معوض در اولویت قرار خواهند گرفت و در بین اینگونه مالکین، اشخاصی که ملک آن‌ها در مسیر احداث یا توسعه معابر و میادین قرار دارند، نسبت به سایرین حق تقدم دارد.

تبصره ۴- در مواردی که تهیه زمین معوض در داخل محدوده‌های مجاز برای قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرح‌های مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می‌توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مزبور به عمران و آماده‌سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰٪ از اراضی آن‌ها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرح‌های موضوع این قانون و هم‌چنین اراضی عوض طرح‌های نوسازی و بهسازی شهری، بطور رایگان دریافت نمایند.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و چهار تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه بیست و نهم آبانماه یکهزار و سیصد و شصت و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۷/۹/۲ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی
روزنامه رسمی شماره: ۱۳۷۵۸ـ ۱۳۷۱/۳/۱۷
شماره و تاریخ ابلاغ: ۱۰۵۰/د ش ـ ۱۳۷۱/۲/۲۸

قانون اصلاح تبصره (۱) ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها

ماده واحده- مهلت‌های ده ساله مذکور در تبصره (۱) ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، مصوب ۱۳۶۷، به پنج سال کاهش می‌یابد. قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ بیست و دوم فروردین ماه یکهزار و سیصد و هشتاد مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۰/۱/۲۹به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

مصوبه شورای‌عالی اداری در مورد تهیه طرح آمایش سرزمین

شورای‌عالی اداری در بیست و ششمین جلسه مورخ ۱۳۷۱/۲/۹، با توجه به سیاست عمومی برنامه اول توسعه مبنی بر تجدید تشکیلات دولت با رعایت تجانس وظایف بنا به پیشنهاد سازمان امور اداری و استخدامی کشور تصویب نمود:

ماده ۱- طرح آمایش سرزمین به معنای تعیین استراتژی‌های توزیع فضایی جمعیت و فعالیت در پهنه سرزمین، توسط سازمان برنامه و بودجه با همکاری دستگاه‌های ذی‌ربط تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۲- سازمان برنامه و بودجه موظف است در جهت تدوین برنامه آتی توسعه اقتصادی و اجتماعی با نگرش آمایشی استراتژی‌های توزیع نهایی جمعیت و فعالیت در پهنه سرزمین را به همراه برنامه‌های اجرایی زیر تهیه و به تصویب هیأت وزیران برساند:

ـ تعیین مناطق اولویت‌دار در توسعه از نظر پذیرش جمعیت و فعالیت.

ـ تعیین نقشه نواحی مختلف از نظر تقسیم کار ملی و استقرار فعالیت‌های کشاورزی، صنعتی، خدماتی و امکانات زیربنایی.

ـ تعیین چشم‌انداز اشتغال و توزیع آن در بخش‌های مختلف اقتصادی در سطوح ملی.

تبصره- کلیه دستگاه‌های اجرایی کشور موظف به رعایت مصوبات طرح آمایش سرزمین می‌باشند.

ماده ۳- آمایش سرزمین به صورت ادواری و متناسب با تغییر و تحولات اقتصادی و اجتماعی کشور و آمار و اطلاعات جدید توسط سازمان برنامه و بودجه قبل از هر برنامه مورد ارزیابی و تجدیدنظر قرار گرفته و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۴- آمایش سرزمین به‌عنوان قسمتی از برنامه درازمدت کشور راهنمای تهیه برنامه‌های میان‌مدت و کوتاه‌مدت کشور خواهد بود.

ماده ۵- وظیفه آمایش سرزمین با تعریف و فعالیت‌هایی که در این مصوبه عنوان شده، توسط سازمان برنامه و بودجه انجام می‌گردد. دیگر وظایف و فعالیت‌های کنونی وزارت مسکن و شهرسازی به قوت خود باقی بوده و بر این اساس طرح کالبدی (ملی ـ منطقه‌ای) توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه شده و به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد. انجام مطالعات پیش‌نیاز طرح کالبدی مادام که توسط دستگاه‌های ذی‌ربط تهیه و قابل بهره‌برداری نشده است می‌تواند توسط وزارت مسکن و شهرسازی انجام گیرد.

معاون رئیس‌جمهور و دبیر شورای‌عالی اداری- سید منصور رضوی
روزنامه رسمی شماره: ۱۳۸۴۹ـ ۱۳۷۱/۷/۴
شماره و تاریخ ابلاغ: ۲۳۴۰/ت ۲۷۶ هـ ـ ۱۳۷۱/۶/۲۵

آیین‌نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۱/۵/۲۵ بنا به پیشنهاد شماره ۱/۴۷۸۱ مورخ ۱۳۷۰/۶/۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی، به استناد تبصره ۵ ماده ۱۱ و ماده ۱۷ قانون «زمین شهری» ـ مصوب ۱۳۶۶ ـ و مواد ۷ و ۸ قانون «تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن» ـ مصوب ۱۳۵۳ ـ «آیین‌نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید» را به شرح زیر تصویب نمود:

ماده ۱- شهر جدید به مکانی اطلاق می‌شود که در محدوده آن برای اسکان و فعالیت جمعیتی بیش از ۵۰۰۰۰ نفر یا دست کم ۱۰۰۰۰ واحد مسکونی به اضافه ساختمان‌ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن، در خارج از حوزه شهری و حریم استحفاظی شهرهای موجود پیش‌بینی شده باشد.

ماده ۲- برای احداث هر شهر جدید، ابتدا طرح مکان‌یابی آن با توجه به سیاست‌های دولت و در قالب طرح کالبدی ملی و منطقه‌ای یا در موارد استثنایی، طرح جامع شهری به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و با گزارش‌های تحلیلی و توجیهی لازم جهت تصویب به شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه می‌شود.

تبصره- ضوابط و مقررات اجرایی این ماده توسط شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ می‌شود.

ماده ۳- وزارت مسکن و شهرسازی و سایر دستگاه‌های دولتی و تابع یا وابسته دولت فقط از طریق شرکت عمران شهرهای جدید و سایر متقاضیان بخش خصوصی از طریق ایجاد شخصیت‌های حقوقی مستقل، طبق مفاد و مقررات مندرج در این آیین‌نامه می‌توانند اقدام به احداث شهر جدید نمایند.

تبصره- برای ایجاد و احداث شهر جدید، شرکت عمران شهرهای جدید با توجه به مقررات مربوطه، اقدام به تأسیس شرکت نموده یا اجرای پروژه را به عهده یکی از شرکت‌های موجود وابسته به خود که از این پس شرکت نامیده می‌شود، محول می‌نماید.

ماده ۴- تهیه طرح جامع و تفصیلی شهر جدید با توجه به ضوابط و مقررات تعیین شده توسط شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران به عهده شرکت می‌باشد.

ماده ۵- بررسی و تصویب طرح جامع شهر جدید به عهده شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.

ماده ۶- طرح‌های تفصیلی شهر جدید با تغییرات بعدی آن، همچنین نقشه‌های تفکیکی زمین‌های جدید به تصویب کمیته‌ای با شرکت اعضای کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ می‌رسد. در ترکیب کمیته یاد شده مدیر عامل شرکت عمران شهر جدید به جای شهردار حضور خواهد داشت.[۱]

ماده ۷- تملک زمین‌ها در محدوده شهر جدید ـ حسب مورد ـ طبق قانون «زمین شهری» مصوب ۱۳۶۶ـ یا سایر مقررات مربوط، به عهده شرکت می‌باشد.

ماده ۸- اجرای صحیح طرح شهر جدید با رعایت ضوابط و مقررات طرح، صدور مجوز احداث بنا و پایان‌کار، جلوگیری از تخلفات شهرسازی در محدوده طرح به عهده شرکت می‌باشد که در قالب قرارداد فی‌مابین خود با متقاضیان انجام می‌پذیرد. شرکت مجاز است هزینه‌های جاری و عمرانی احداث شهر جدید را در قالب قرارداد فی‌مابین خود و خریداران زمین و بهره‌برداران تأسیسات شهری، دریافت و طبق قوانین مربوط هزینه نماید.

تبصره- با تأسیس شهرداری در شهر جدید، طبق قوانین و مقررات موجود، قانون شهرداری در محدوده موضوع مواد (۹ و ۱۰) این آیین‌نامه اعمال می‌گردد.

۱- ماده ۶ آیین‌نامه به استناد تصویب‌نامه شماره ۷۷۰۱/ت ۱۵۸۸۹ هـ مورخ ۱۳۷۵/۷/۱۷ هیأت وزیران به شرح فوق اصلاح شده است.

ماده ۹- در صورت تأسیس شهرداری، چنانچه برنامه احداث شهر جدید به پایان نرسیده باشد، مسئولیت اداره، نگهداری و بهره‌برداری از تأسیسات محله‌هایی از شهر که جمعیت در آن ساکن شده باشد، با شهرداری شهر جدید می‌باشد.

ماده ۱۰- پس از پایان احداث هر محله از شهر و اسکان جمعیت در آن، محدوده یاد شده با کلیه فضاهای عمومی پیش‌بینی شده در طرح و کلیه تأسیسات زیربنایی و شهری پیشنهاد شده در طرح که باید احداث شده باشد و نقشه‌ها، اسناد و مدارک مربوط به مجوزها و گواهی‌ها، همچنین کلیه تجهیزات مورد نیاز شهرداری برای انجام امور محول، به صورت بلاعوض به شهرداری تحویل می‌شود.

ماده ۱۱- تا زمانی که شهرداری در شهر جدید شروع به فعالیت نکرده است، برای جلوگیری از تخلفات ساختمانی و تجاوزات به زمین‌ها و مستحدثات شهر جدید، شرکت می‌تواند رأساً نسبت به جلوگیری از تخلفات و تعرضات اقدام نماید. در صورت لزوم بنا به درخواست شرکت، نزدیک‌ترین پاسگاه قوای انتظامی به محل، ملزم به همکاری و جلوگیری از تجاوزات و تخلفات می‌باشد، همچنین در صورت اعلام ضرورت از طرف شرکت، وزارت کشور تا زمان تأسیس نیروی انتظامی در شهر جدید، به طور موقت اقدام به ایجاد واحد انتظامی می‌نماید. هزینه احداث واحد انتظامی از طرف شرکت تأمین می‌شود.

ماده ۱۲- بخش خصوصی نیز می‌تواند با رعایت ضوابط زیر، متقاضی احداث شهر جدید باشد:

۱. ارائه طرح مکان‌یابی

۲. ارایه گواهی از وزارتخانه‌های کشاورزی و جهاد سازندگی مبنی بر بلامانع بودن استفاده از زمین موردنظر.

۳. ارایه گواهی شرکت‌های آب و برق منطقه‌ای از نظر وجود یا امکان تأمین آب و برق کافی برای تأمین احتیاجات شهر جدید.

۴. ارائه سند رسمی مالکیت

۵. تعیین و معرفی مهندس مشاور شهرسازی و معماری مجاز مسئول تهیه طرح و نظارت.

۶. موافقت شورای شهرسازی و معماری استان.

۷. رعایت کلیه ضوابط و مقررات مندرج در این آیین‌نامه، مصوبه‌های شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران و وزارت مسکن و شهرسازی.

تبصره- احداث شهر جدید به‌وسیله متقاضی بخش خصوصی مستلزم دریافت پروانه از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد. متقاضی حق واگذاری پروانه خود را به دیگری ندارد مگر با موافقت آن وزارتخانه.

ماده ۱۳- دستورالعمل‌های لازم جهت اجرای مفاد این آیین‌نامه، همچنین ضوابط لازم در خصوص چگونگی پیش‌فروش زمین‌ها اعم از مسکونی، خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی، اداری و تعیین شرایط و اولویت‌ها به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و اجرا می‌شود.

معاون اول رئیس‌جمهور حسن حبیبی
شماره و تاریخ ابلاغ: ۹۸۶۰/ت ۱۵۳۱۱ هـ - ۱۳۷۴/۸/۱۳

قانون ایجاد شهرهای جدید

ماده ۱- شهر جدید به نقاط جمعیتی اطلاق می‌گردد که در چارچوب طرح مصوب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران که از این پس به اختصار شورای‌عالی نامیده می‌شود در خارج از محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها (هرکدام که بزرگتر باشد) برای اسکان حداقل سی هزار نفر به اضافه ساختمان‌ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن پیش‌بینی می‌شود.

تبصره- موضوع ماده (۱) صرفاً برای احداث شهرهای جدید بوده و نافی قوانین و مقررات مربوط به تقسیمات کشوری نمی‌باشد.

ماده ۲- مکان یابی شهرهای جدید با رعایت سیاست‌های دولت و در قالب طرح کالبدی ملی و منطقه‌ای و ناحیه‌ای براساس پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورای عالی تعیین می‌شود.

تبصره- پس از تصویب مکان احداث شهر جدید، وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند حسب مورد برابر قوانین و مقررات جاری نسبت به تملک اراضی و املاک مورد نیاز اقدام نماید و متقاضی غیردولتی نیز می‌تواند نسبت به خریداری اراضی و املاک مورد نیاز طبق مقررات جاری اقدام نماید.

ماده ۳- تهیه طرح جامع شهرهای جدید پس از اخذ موافقت اصولی از وزارت مسکن و شهرسازی و براساس سیاست‌های مصوب دولت به عهده متقاضی است. تصویب طرح مذکور از وظایف و اختیارات قانونی شورای‌عالی می‌باشد.

تبصره- کلیه دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط در خصوص ارائه اطلاعات به متقاضی و مرتبطین با طرح جامع شهرهای جدید مکلف به همکاری هستند.

ماده ۴- طرح‌های تفصیلی شهر جدید و تغییرات بعدی آن، همچنین نقشه‌های تفکیکی زمین‌های جدید با پیشنهاد شرکت عمران شهرهای جدید که از این پس شرکت نامیده می‌شود یا متقاضی به تصویب کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران – مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲- می‌رسد. در ترکیب کمیسیون مزبور تا استقرار شهرداری، مدیرعامل شرکت عمران شهر جدید که براساس قوانین و مقررات مربوط برای احداث شهر جدید تشکیل شده است و از این پس

شرکت وابسته نامیده می‌شود، بجای شهردار حضور خواهد داشت و در صورتی که هنوز شورای شهر تشکیل نشده باشد رئیس شورای شهر مرکز شهرستان مربوط در کمیسیون شرکت خواهد نمود.

ماده ۵- کلیه وزارتخانه‌ها، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، مؤسسات و شرکت‌های دولتی و سایر شرکت‌ها و مؤسساتی که شمول قانون بر آن‌ها مستلزم ذکر نام است مکلفند ضمن همکاری در ایجاد شهر جدید به گونه‌ای برنامه‌ریزی و اقدام به تأمین اعتبار کنند که متناسب با پیشرفت عملیات احداث و اسکان شهر جدید، خدمات مورد نیاز براساس تعرفه‌های شهرهای مشابه به شهر جدید نیز ارائه گردد.

تبصره- شرکت‌های وابسته یا متقاضی ایجاد شهر جدید مکلفند اراضی ملکی خود با کاربری آموزشی برابر ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش در استان‌ها، شهرستان‌ها و مناطق کشور و ملحقات آن مصوب ۱۳۷۲/۱۰/۲۶ و سایر کاربری‌های خدماتی (به استثنای اراضی با کاربری تجاری) را بطور رایگان حسب مورد در اختیار دستگاه‌های دولتی خدمات‌دهنده، شهرداری و شرکت‌های آب و فاضلاب قرار دهند. تغییر کاربری یا واگذاری اراضی یاد شده به غیرممنوع است. سرمایه گذاری از منابع داخلی شرکت برای ایجاد فضاهای آموزشی، خدماتی، فرهنگی و مذهبی بحساب مالیات های قطعی شده شرکت منظور خواهد شد.

ماده ۶- شرکت‌های وابسته دولتی اعتبارات جاری و عمرانی مورد نیاز شهر جدید را برای احداث و اجرای طرح‌های خدمات عمومی همان شهر جدید، هر سال از محل فروش زمین و سایر منابع مالی پیش‌بینی می‌نمایند.

ماده ۷- شرکت مجاز است نسبت به جابجایی اعتبار و درآمد بین شرکت‌های وابسته دولتی در جهت کمک به شرکت‌های وابسته دولتی زیانده و تأمین هزینه‌های خود با تصویب مجمع عمومی شرکت اقدام نماید.

ماده ۸- شرکت یا شرکت‌های وابسته تا قبل از استقرار شهرداری مجاز هستند برای مالکان اراضی مازاد بر یکهزار متر مربع مساحت که در محدوده شهر جدید قرار می‌گیرند براساس کاربری و ضوابط طرح جامع و تفصیلی، اجازه تفکیک، افراز و عمران صادر نمایند مشروط بر اینکه مالک سهم خدماتی خود را بابت تأمین فضاهای لازم برای معابر، خدمات، تأسیسات و تجهیزات شهری به میزان سرانه‌های طرح جامع مصوب شورای‌عالی به‌طور رایگان به شرکت مربوط واگذار نماید.

ماده ۹- شرکت یا شرکت‌های وابسته و سازندگان شهرهای جدید می‌تواند اراضی مورد خریداری و تملک خود را تفکیک، آماده‌سازی و مطابق کاربری های طرح‌های جامع و تفصیلی به اشخاص حقیقی یا حقوقی واگذار نمایند. شرایط متقاضیان نحوه تعیین بها، شرایط واگذاری، نحوه انتقال قطعی و نحوه نگهداری شهر جدید تا استقرار شهرداری به موجب آیین‌نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود.

ماده ۱۰- اجرای صحیح طرح شهر جدید با رعایت ضوابط و مقررات طرح، صدور مجوز احداث بنا، گواهی پایان کار و عدم خلاف، حفظ و حراست اراضی نگهداری شهر و وصول عوارض مقرر (برابر قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین) در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهر جدید تا قبل از استقرار شهرداری به‌عهده شرکت‌های وابسته و یا سازندگان شهرهای جدید خواهد بود.

ماده ۱۱- رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرسازی جدید در محدوده قانونی و حریم استحفاظی و سایر قوانین مربوط به شهرداری‌های شهرهای جدید تا قبل از استقرار شهرداری با اعلام شرکت وابسته یا سازنده شهر جدید بعهده کمیسیون موضوع تبصره (۲) بند (۳) الحاقی به ماده (۹۹) قانون شهرداری‌هاست که با توجه به ضوابط طرح جامع شهر جدید رسیدگی و صددرصد عواید حاصل به حساب سازنده شهر جدید و یا از طریق خزانه به حساب شرکت وابسته واریز می‌شود تا در جهت توسعه خدمات عمومی شهر جدید به مصرف برسد.

ماده ۱۲- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است پس از اطمینان از اسکان حداقل ده هزار نفر جمعیت در شهر جدید مراتب را به وزارت کشور اعلام کند. وزارت کشور موظف است نسبت به تشکیل شورای شهر و ایجاد شهرداری در شهر جدید یاد شده حتی اگر طرح شهر جدید به پایان نرسیده باشد اقدام نماید. پس از ایجاد شهرداری، شرکت وابسته یا سازنده شهر جدید موظف است فضاهای عمومی (فضاهای سبز، پارک‌ها، معابر، میادین، گذرگاه‌ها، گورستان و غسالخانه) پیش‌بینی شده در طرح و تأسیسات زیربنایی را پس از تکمیل و آماده شدن نقشه‌ها و اسناد و مدارک مربوط به مجوزها و گواهی‌های صادر شده و نقشه‌های مرحله‌بندی ساخت، بصورت بلاعوض به شهرداری تحویل دهد. از این تاریخ شهر جدید در زمره سایر شهرهای کشور محسوب می‌شود.

تبصره: با استقرار شهرداری، شرکت یا شرکت‌های وابسته یا سازنده شهر جدید همچنان موظف به اجرای آماده‌سازی، عمران و واگذاری زمین‌های خود مطابق طرح مصوب شهر جدید و با رعایت مقررات شهرداری می باشند.

ماده ۱۳- احداث شهر جدید توسط بخش غیردولتی، پس از تصویب شورای‌عالی مستلزم اخذ پروانه احداث از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد و نظارت لازم بر چگونگی احداث حسب مورد از طریق وزارت مزبور صورت می‌گیرد. تعیین تعرفه حق نظارت مربوط بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب هیأت وزیران اجرا می‌شود.

ماده ۱۴- کلیه شهرهای جدید که براساس مجوزهای قانونی تا زمان لازم‌الاجرا شدن این قانون ایجاد شده‌اند مشمول مفاد این قانون هستند.

ماده ۱۵- آیین‌نامه اجرایی این قانون مشتمل بر چگونگی حمایت از ایجاد شهر جدید، ارائه تخفیف‌های لازم و سایر موارد با توجه به منابع منظور شده در بودجه سالانه بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

قانون فوق متشمل بر پانزده ماده و پنج تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۸۰/۱۰/۱۶ مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۸۰/۱۰/۲۷ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی- مهدی کروبی

آیین‌نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۸۲/۵/۱۵ بنا به پیشنهاد شماره ۱۸۷۹/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۱/۴/۱۸ وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد به ماده (۱۵) قانون ایجاد شهرهای جدید - مصوب ۱۳۸۰ - آیین‌نامه اجرایی یاد شده را به شرح زیر تصویب نمود:

فصل اول- تعاریف، کلیات، ضوابط و مقررات مربوط به ایجاد شهر جدید

بخش اول- تعاریف

ماده ۱- اصطلاحات بکار رفته در این آیین‌نامه در معانی مشروح زیر به‌کار می‌روند:

۱- قانون: قانون ایجاد شهرهای جدید- مصوب ۱۳۸۰.

۲- شورای‌عالی: شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران.

۳- شرکت مادر: شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی).

۴- شرکت وابسته: شرکت عمران شهر جدید، وابسته و زیر مجموعه شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی).

۵- متقاضی غیردولتی: متقاضی غیردولتی مجوز ایجاد شهر جدید.

۶- مجری، شهرساز یا سازنده شهر جدید: سازنده بخش دولتی یا متقاضی غیردولتی مجاز.

۷- آماده‌سازی اراضی: تعیین بر و کف، تسطیح و آسفالت معابر، جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی می‌باشد.

۸- محدوده شهر جدید: آن بخش از اراضی مکان‌یابی شده برای ایجاد شهر جدید است که برای سکونت و ایجاد ساختمان‌ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی آن در یک دوره زمانی معین در طرح جامع شهر جدید مشخص و به تصویب شورای‌عالی برسد.

۹- حوزه استحفاظی شهر جدید: آن بخش از اراضی پیرامون و متصل به محدوده شهر جدید که نظارت و کنترل هرگونه فعالیت عمرانی و ساخت و ساز در آن برای حفظ شهر، توسعه بلندمدت و برنامه‌ریزی شده آن ضرورت دارد. حوزه یاد شده منطبق بر حریم استحفاظی شهرهای جدید بوده و می‌باید در آن، محدوده روستاهای موجود براساس طرح‌های توسعه و عمرانی روستایی مورد توجه قرار گیرد.

بخش دوم- کلیات، شرایط، ضوابط و مقررات مشترک برای بخش دولتی و متقاضی غیردولتی به منظور ایجاد شهر جدید.

ماده ۲- ضرورت و مکان ایجاد شهر جدید با تعیین سقف جمعیتی (حداقل سی هزار نفر) با رعایت سیاست‌های دولت در قالب طرح کالبدی ملی، منطقه‌ای و یا ناحیه‌ای به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای‌عالی می‌رسد.

ماده ۳- در مواردی که ضرورت ایجاد شهر جدید در طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای به تصویب نرسیده باشد، مطالعات مکان یابی در قالب مطالعات طرح ناحیه‌ای و یا طرح‌های ویژه، موضوع تصویب نامه شماره ۵۵۸۳۷/ت ۲۱۴۱۴ هـ مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۲۰ هیأت وزیران به انجام می‌رسد.

نتیجه این مطالعات باید متضمن یافتن مناسب‌ترین مکان با لحاظ سقف جمعیتی مورد نظر و سطح لازم برای ایجاد شهر جدید و حوزه آن بعنوان بخشی از اراضی متصل به محدوده شهر جدید که نظارت و کنترل هرگونه فعالیت عمرانی در آن برای حفظ شهر جدید ضرورت دارد باشد. همچنین حدود حوزه استحفاظی شهر جدید باید روی نقشه، معین و مشخص گردد. این نقشه نیز به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای‌عالی می‌رسد.

ماده ۴- در مواردی که طرح ناحیه‌ای قبلاً تهیه و تنها ضرورت ایجاد و سقف جمعیتی شهر جدید در این طرح یا طرح‌های بالادست به تصویب رسیده باشد، مطالعات مکان‌یابی به شرح ماده فوق بصورت موردی در سطح ناحیه و با توجه به طرح ناحیه‌ای مصوب تهیه و توسط دبیرخانه شورای عالی جهت بررسی و تصویب به شورای‌عالی پیشنهاد می‌شود.

ماده ۵- در مواردی که بنا به وضعیت خاص، اراضی مکان یابی شده برای ایجاد شهر جدید در محدوده بیش از یک بخش یا واحدهای تقسیماتی بزرگتر قرار گرفته باشد، شورای‌عالی با کسب نظر از وزارت کشور در هنگام تصویب طرح مکان‌یابی، تعیین می‌نماید که شهر جدید جزء محدوده کدام بخش یا شهرستان محسوب شود و متعاقب آن، وزارت کشور نیز به منظور اصلاح حدود بخش یا شهرستان مربوط با طی مراحل قانونی آن اقدام می‌نماید.

ماده ۶- تهیه طرح جامع شهر جدید، پس از ابلاغ مصوبه شورای‌عالی در خصوص ضرورت، محدوده مکان و سقف جمعیتی آن بعهده سازنده شهر جدید می‌باشد.

ماده ۷-از تاریخ تصویب طرح جامع، شهر جدید در زمره شهرهای موضوع ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان – مصوب ۱۳۷۴ – قرار گرفته و هرگونه ساخت و ساز در آن موکول به رعایت ماده (۳۰) قانون یادشده می‌باشد.

ماده ۸-بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی و نقشه‌های تفکیکی اراضی و تغییرات بعدی آنها در صورتی که با طرح جامع مغایرت اساسی نداشته باشد بعهده کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران- مصوب ۱۳۵۱- است که در ترکیب کمیسیون مزبور تا استقرار شهرداری، مدیرعامل شرکت وابسته و برای بررسی پیشنهاد متقاضی غیردولتی، مدیر عامل شرکت مادر یا نماینده وی به جای شهردار حضور خواهد داشت و در صورتی که هنوز شورای شهر تشکیل نشده باشد رئیس شورای شهر مرکز شهرستان مربوط، در کمیسیون شرکت خواهد نمود. حضور متقاضی غیردولتی در کمیسیون بدون حق رأی بلامانع است.

ماده ۹- سازندگان شهر جدید مکلفند اراضی ملکی خود با کاربری آموزشی را وفق ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش در استان‌ها، شهرستان‌ها و مناطق کشور - مصوب ۱۳۷۲ - و اصلاحات بعدی آن و سایر کاربری‌های خدماتی از قبیل فضاهای سبز، فضاهای فرهنگی، پارک‌ها، معابر، میادین، گذرگاه‌ها، محل بازی کودکان، گورستان، محل‌های ورزشی، مذهبی، درمانی، ایستگاه آتش نشانی، ایستگاه جمع‌آوری زباله و محل دفن آنها، محل احداث تصفیه خانه‌های آب و فاضلاب، مکان نیروی انتظامی (غیر از اراضی با کاربری تجاری) را پس از ارائه طرح زمان‌بندی شده و تأمین اعتبار لازم برای ساخت ساختمان‌ها و تأسیسات ذی‌ربط و تخصیص آن و متناسب با پیشرفت کار بطور رایگان حسب مورد در اختیار دستگاه‌های دولتی خدمات‌دهنده، شهرداری و شرکت‌های آب و فاضلاب قرار دهند تا نسبت به احداث بناهای مورد نیاز اقدام کنند. تغییر کاربری یا واگذاری اراضی یاد شده به غیر، ممنوع است.

ماده ۱۰- کلیه وزارتخانه‌ها، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، مؤسسات و شرکت‌های دولتی و سایر شرکت‌ها و مؤسساتی که شمول قانون بر آن‌ها مستلزم ذکر نام است، مکلفند پس از تصویب طرح جامع شهر جدید و حوزه استحفاظی آن به منظور ایجاد شهر جدید به گونه‌ای برنامه‌ریزی و اقدام به تأمین اعتبار کنند که متناسب با پیشرفت عملیات احداث و اسکان در شهر جدید، خدمات مورد نیاز را همانند خدماتی که به سایر شهرهای مشابهی که در همان محدوده جغرافیایی قرار دارند ارائه نمایند.

ماده ۱۱- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور مکلف است در اجرای ماده (۵) قانون و ماده (۱۰) این آیین‌نامه و با توجه به برنامه مرحله بندی و زمان بندی شده اجرای شهر جدید و متناسب با پیشرفت کار، اعتبارات مورد نیاز دستگاه‌های خدمات‌دهنده را در بودجه سالانه آن‌ها منظور و تأمین نماید.

ماده ۱۲- اجرای صحیح طرح شهر جدید، با رعایت ضوابط و مقررات طرح، صدور مجوز احداث بنا، گواهی پایان کار و عدم خلاف، حفظ و حراست اراضی و نگهداری شهر، وصول عوارض مقرر برابر قانون

وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین – مصوب ۱۳۶۹ – در محدوده شهر جدید و حوزه استحفاظی آن، تا قبل از استقرار و شروع کار شهرداری حسب مورد بعهده سازندگان شهر جدید است. سازنده مجاز است وجوه دریافتی را طبق مقررات مربوط، صرف احداث و ارائه خدمات در شهر جدید نماید.

ماده ۱۳- سازنده شهر جدید به منظور حفظ و حراست اراضی و جلوگیری از تعرضات و تجاوزات به اراضی و مستحدثات شهر جدید و تخلفات ساختمانی و شهرسازی در محدوده شهر و حوزه استحفاظی آن، موظف است با درخواست از نیروی انتظامی از تعرضات و تجاوزات یا ادامه تخلفات جلوگیری و پس از تشکیل پرونده در ارتباط با تخلفات ساختمانی و شهرسازی، مراتب را به کمیسیون موضوع تبصره (۲) بند (۳) الحاقی به ماده (۹۹) قانون شهرداری‌ها – مصوب ۱۳۷۲ – اعلام کنند. کمیسیون مزبور با توجه به ضوابط طرح جامع و تفصیلی شهر جدید و نظرات کارشناسی سازنده شهر جدید به موضوع رسیدگی و وفق قانون مربوط، نسبت به صدور رأی قلع بنا یا جریمه معادل پنجاه تا هفتاد درصد قیمت روز اعیانی احداث شده اقدام می‌نماید. در صورت جریمه، عواید حاصل شده حسب مورد به حساب سازنده و یا از طریق خزانه به حساب شرکت وابسته واریز می‌شود تا در جهت خدمات عمومی شهر جدید به مصرف برسد. بهر حال تا زمان رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرسازی در کمیسیون یاد شده و صدور رأی، سازنده شهر جدید موظف است از ادامه تخلفات جلوگیری نماید و نیروی انتظامی و سایر مراجع ذیصلاح نیز مکلف به همکاری با سازنده شهر جدید می‌باشند.

ماده ۱۴- سازنده شهر جدید تا قبل از استقرار و شروع بکار شهرداری مجاز است برای مالکان اراضی که در محدوده شهر جدید قرار می‌گیرند براساس ضوابط طرح جامع و تفصیلی و کاربری زمین اجازه تفکیک، افراز و عمران اعم از آماده‌سازی و ساخت و سازها صادر نماید. صدور مجوزهای یاد شده برای مالکان اراضی مازاد بر یکهزار مترمربع مشروط بر اینکه مالک یا مالکان سهم اراضی خدماتی خود را بابت تأمین فضاهای لازم برای معابر، خدمات تأسیسات و تجهیزات شهری به میزان سرانه‌های طرح جامع مصوب شورای‌عالی به رایگان به شرکت وابسته و از طریق توافق به متقاضی غیردولتی واگذار نمایند، امکان‌پذیر خواهد بود.

تبصره ۱- چنانچه میزان سهم اراضی خدماتی تعلق یافته، قابل تفکیک و یا بهره‌برداری مناسب نباشد، متقاضی می‌تواند سهم خود را بصورت معوض، یا خدمات مورد توافق و یا معادل قیمت کارشناسی روز، پرداخت یا دریافت نماید.

تبصره ۲- در تفکیک و افراز باغات موجود در محدوده شهر جدید باید قوانین، ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک و افراز باغات رعایت شود.

تبصره ۳- انجام هرگونه معامله و نقل و انتقال توسط مالکانی که اراضی آنها در محدوده شهر جدید و حوزه استحفاظی آن واقع شده، در صورت رعایت ضوابط طرح جامع و تفصیلی و کاربری زمین و سایر مقررات مربوط، پس از استعلام از سازنده شهر جدید بلامانع است.

تبصره ۴- سازمان اوقاف و امور خیریه نیز موظف است در قراردادهای واگذاری اراضی وقفی در محدوده شهر جدید و حوزه آن، الزام به رعایت طرح تفصیلی و نوع کاربری زمین را قید و خود نیز ملحوظ نظر قرار دهد.

ماده ۱۵- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است برای روستاهای واقع در حوزه استحفاظی شهر جدید با هماهنگی سازنده آن و در چارچوب طرح جامع، نسبت به تهیه یا بازنگری طرح‌های هادی روستایی و تصویب آنها در مراجع ذی‌ربط اقدام نماید.

ماده ۱۶- سازنده شهر جدید موظف است برنامه زمان بندی و مراحل اجرایی طرح را از جنبه‌های تأمین مالی، اجرایی و کالبدی، تهیه و پس از تصویب آن توسط وزارت مسکن و شهرسازی، طبق برنامه یاد شده اقدام نماید.

ماده ۱۷- سازنده شهر جدید موظف است اراضی مورد خریداری و تملک خود را با توجه به برنامه مرحله بندی، تفکیک و آماده‌سازی نموده و مطابق کاربری‌های طرح‌های جامع و تفصیلی به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار نماید. تنظیم سند قطعی به نام خریدار، موکول به ارائه گواهی پایان کار می‌باشد. متقاضی غیردولتی، در واگذاری اراضی شهر جدید علاوه بر شرایط فوق باید ضوابط مندرج در ماده (۳۰) این آیین‌نامه را نیز رعایت نماید.

تبصره- تعیین شرایط متقاضیان، نحوه تعیین بها، شرایط واگذاری و اعمال تخفیف در مورد شرکت‌های سازنده دولتی بعهده مجمع عمومی شرکت‌های وابسته و در مورد شرکت‌های سازنده غیردولتی با خود سازنده خواهد بود.

ماده ۱۸- سازنده شهر جدید می‌تواند هزینه‌های مشترک نگهداری شهر جدید تا قبل از استقرار شهرداری را با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی، در قالب قرارداد واگذاری یا در سند انتقال پیش‌بینی نماید.

ماده ۱۹- اوراق قرارداد واگذاری زمین در شهرهای جدید، در مراحل مرتبط با اعطای تسهیلات بانکی و تسهیلاتی که سازمان تأمین اجتماعی، به مشمولان قانون تأمین اجتماعی می‌دهد و یا سایر سازمان‌ها یا مؤسسات اعتباری به مشتریان خود اعطا می‌کنند، در حکم سند رسمی بوده و شرکت وابسته مجاز است اسناد تنظیمی را منحصراً از جهت تجویز رهن امضا نماید و در هر حال در صورت عدم انجام تعهدات از ناحیه وام گیرنده، سازنده شهر جدید با جانشینی بانک یا سازمان یا مؤسسه اعتباری وام‌دهنده یا هر شخص دیگری که از ناحیه آنها معرفی شود بجای متقاضی یا خریدار موافقت خواهد نمود.

ماده ۲۰- پس از اسکان حداقل ده هزار نفر جمعیت در شهر جدید، شرکت مادر براساس گزارش شرکت وابسته یا متقاضی غیردولتی مراتب را به وزارت مسکن و شهرسازی اطلاع می‌دهد و وزارت یاد شده پس از حصول اطمینان از اسکان جمعیت مذکور، مراتب را به وزارت کشور اعلام می‌کند. وزارت کشور موظف است حداکثر ظرف شش ماه از تاریخ اعلام وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به تشکیل شورای شهر و ایجاد شهرداری، حتی اگر طرح شهر جدید به پایان نرسیده باشد، اقدام کند.

ماده ۲۱- پس از ایجاد و استقرار شهرداری، سازنده شهر جدید موظف است حداکثر ظرف یک ماه طی صورتجلسه تحویل و تحول، فضاهای عمومی (فضای سبز، پارک‌ها، معابر، میادین، گذرگاه‌ها، گورستان و غسال‌خانه) پیش‌بینی شده در طرح و تأسیسات زیربنایی مربوط را پس از تکمیل و آماده شدن نقشه‌ها و اسناد و مدارک مربوط به پروانه‌ها، پایان کارها و گواهی عدم خلاف صادر شده و نقشه‌های مرحله بندی ساخت به‌صورت بلاعوض به شهرداری تحویل دهد. شهرداری نیز مکلف است پروانه‌ها، پایان کارها و گواهی عدم خلاف صادر شده را مورد قبول و رعایت قرار دهد.

ماده ۲۲- از تاریخ تنظیم صورتجلسه تحویل و تحول، شهر جدید در زمره سایر شهرهای کشور محسوب می‌شود و شهرداری وفق مقررات مربوط، موظف به ارائه کلیه خدمات و همچنین جلوگیری از تخلفات ساختمانی و شهرسازی طبق ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها و تبصره‌های آن و سایر قوانین مربوط می‌باشد.

تبصره- پیگیری شکایات مربوط به تخلفات ساختمانی و شهرسازی که قبل از استقرار شهرداری به مراجع ذی‌ربط اقامه شده تا صدور رأی نهایی کماکان به عهده سازنده شهر جدید است و جرایم وصولی نیز بحساب سازنده شهر جدید واریز خواهد شد.

فصل دوم – ضوابط و مقررات مربوط به شرکت مادر و شرکت‌های تابعه

ماده ۲۳- کلیه شرکت‌های وابسته، اعتبارات جاری و عمرانی مورد نیاز شهر جدید را برای احداث و اجرای طرح‌های مربوط، از طریق منابع پیش‌بینی شده در بودجه مصوب هر سال شرکت تأمین می‌نمایند.

ماده ۲۴- سرمایه‌گذاری‌هایی که از منابع داخلی شرکت‌های وابسته برای ایجاد فضاهای آموزشی، خدماتی، فرهنگی، هنری و مذهبی صورت گرفته یا می‌گیرد، به‌عنوان پیش پرداخت مالیاتی به حساب مالیات‌های قطعی‌شده شرکت‌های وابسته منظور می‌شود.

تبصره- کلیه هزینه‌هایی که توسط شرکت وابسته جهت ایجاد فضاهای مذکور در این ماده و یا به‌منظور ارائه خدمات عمومی و آماده‌سازی اعم از احداث، نگهداری، تعمیرات و بهره‌برداری صورت

گرفته یا می‌گیرد جزء اعتبارات طرح‌های عمرانی منظور و تعرفه بیمه آن براساس تعرفه طرح‌های عمرانی محاسبه می‌شود.

ماده ۲۵- به منظور امکان اجرای ماده (۷) قانون، اعتبارات و درآمدهای شرکت‌های وابسته در یک حساب که توسط شرکت مادر نزد خزانه معین می‌شود، تمرکز می‌یابد و شرکت مادر موظف است شرکت‌های وابسته زیانده را تعیین و در قالب بودجه مصوب آنها نسبت به جابجایی اعتبار و درآمد بین شرکت‌های وابسته و تأمین هزینه‌های خود اقدام نماید. این جابه‌جایی اعتبارات درآمد محسوب نمی‌گردد.

فصل سوم – ضوابط و مقررات خاص متقاضی غیردولتی

ماده ۲۶- متقاضی غیردولتی موظف است تقاضای خود را مبنی بر آمادگی ایجاد شهر جدید مشخص شده در طرح ناحیه‌ای مصوب، به انضمام مدارک زیر به وزارت مسکن و شهرسازی ارائه نماید:

۱- اعلام مساحت در نظر گرفته شده (حداقل سیصد هکتار) و ارائه مدارک کافی مبنی بر اینکه در صورت تصویب نهایی طرح، متقاضی غیردولتی امکان تهیه و تأمین اراضی مورد نیاز را خواهد داشت.

۲- تأیید وزارت جهاد کشاورزی و سازمان حفاظت محیط زیست مبنی بر بلامانع بودن استفاده از اراضی مورد نظر.

۳- تعیین و معرفی مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ذیصلاح مسئول تهیه طرح و نظارت.

۴- تعهدنامه مبنی بر منظور داشتن زمین مورد نیاز براساس سرانه‌های طرح جامع مصوب برای معابر عمومی، فضاهای سبز، میادین، تأسیسات عمومی و اجتماعی و تجهیزات غیرقابل تملک خصوصی و واگذاری رایگان اراضی ملکی خود با کاربری‌های مذکور در ماده (۹) این آیین‌نامه و رعایت کلیه ضوابط و مقررات مندرج در قانون و این آیین‌نامه مصوبه‌های شورای‌عالی و ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی.

ماده ۲۷- وزارت مسکن و شهرسازی پس از اخذ مدارک و تشکیل پرونده، موضوع تقاضا و توانمندی‌های متقاضی، نوع و موقعیت اراضی و مکان ارائه شده را بررسی و در صورت تأیید و صدور موافقت اصولی به متقاضی غیردولتی اعلام می‌نماید تا نسبت به تهیه طرح مکان‌یابی در قالب طرح ناحیه‌ای اقدام و برای تصویب به شورای‌عالی ارائه نماید.

تبصره- چنانچه در طرح‌های ناحیه‌ای مصوب مکان شهر جدید مشخص نشده باشد، ضروری است متقاضی غیردولتی قبل از مکان‌یابی دقیق شهر جدید در سطح ناحیه، اقدام به اخذ موافقت مقدماتی بنماید. بررسی و اتخاذ تصمیم مقدماتی در مورد پیشنهاد احداث شهر جدید و مکان تقریبی آن با توجه به طرح‌های کالبدی ملی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای و مسائل امنیتی، سیاسی، اجتماعی و سایر مقتضیات و

نیازهای هر منطقه در مرکز هر استان به‌عهده شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان می‌باشد. تصویب نهایی مکان شهر جدید بر عهده شورای‌عالی خواهد بود.

ماده ۲۸- پس از تصویب طرح جامع شهر جدید، وزارت مسکن و شهرسازی برای متقاضی، پروانه احداث شهر جدید صادر می‌کند. متقاضی غیردولتی بدون موافقت کتبی وزارت مسکن و شهرسازی اجازه واگذاری یا انتقال پروانه را به دیگری ندارد.

ماده ۲۹- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است رأساً و یا از طریق سازمان مسکن و شهرسازی استان بر کلیه اقدامات و ساخت و سازهای متقاضی غیردولتی و اجرای دقیق طرح جامع و تفصیلی نظارت نماید و در صورت مشاهده تخلف از طرح‌های مذکور و یا عدم رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی، موارد تخلف را بطور کتبی به متقاضی غیردولتی و مهندس مشاور طرح ابلاغ کند. همچنین وزارت یادشده مجاز است در صورت عدم همکاری متقاضی غیردولتی و عدم توجه به تذکرات کتبی پس از دو اخطار کتبی (۴۵) روزه نسبت به لغو پروانه احداث شهر جدید اقدام نماید.

تبصره- تعرفه حق نظارت به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۳۰- هر نوع واگذاری اراضی در شهرهای جدید توسط سازنده غیردولتی قبل از تفکیک، آماده‌سازی و اتمام عملیات زیربنایی هر مرحله و سپردن تعهد مناسب به وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر انجام خدمات عمومی مورد نیاز ساکنین آن فاز و ادامه عملیات زیربنایی فازهای بعدی، ممنوع است.

ماده ۳۱- در مواقعی که برای ایجاد یک شهر جدید هم شرکت مادر و هم بخش غیردولتی متقاضی باشند، اولویت با متقاضی غیردولتی است.

ماده ۳۲- متقاضی غیردولتی ایجاد شهر جدید از کلیه مزایا و تسهیلاتی که وزارت مسکن و شهرسازی برای انبوه سازان مسکن منظور نموده یا می‌نماید، بهره‌مند می‌باشد.

ماده ۳۳- کلیه مفاد این آیین‌نامه مشمول شهرهای جدیدی که تاکنون مصوب، ایجاد و احداث شده‌اند نیز می‌باشد.

معاون اول رئیس جمهور- محمدرضا عارف

طرح‌ریزی و مدیریت مجموعه شهری تهران و سایر شهرهای بزرگ کشور و شهرهای اطراف آنها

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۴/۷/۲۶ بنا به پیشنهاد شماره ۱۰۰/۲۹۹۴ مورخ ۱۳۷۴/۴/۱۴ وزارت مسکن و شهرسازی، و به استناد اصل ۱۳۸ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و به منظور امکان و

ایجاد برنامه‌ریزی واحد برای شهر تهران و سایر شهرهای بزرگ کشور، چهارچوب طرح‌ریزی و مدیریت مجموعه شهری تهران و سایر شهرهای بزرگ کشور و شهرهای اطراف آنها را به شرح زیر تصویب نمود:

ماده ۱- مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن شامل شهرهای واقع در شهرستان‌های تهران، دماوند، ری، شمیرانات، کرج، ورامین، اسلامشهر، ساوجبلاغ و شهریار است و محدوده مجموعه شهری سایر شهرهای بزرگ (مشهد، اصفهان، تبریز و شیراز) به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین می‌شود.

تبصره ۱- تعریف مجموعه شهری و شاخص‌های آن در شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین خواهد شد.

تبصره ۲- سایر مجموعه‌های شهری بزرگ پس از تعیین ضوابط مندرج در تبصره (۱) این ماده توسط شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران با تصویب وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور به‌عنوان مجموعه شهری شناخته شده و مشمول مقررات این مصوبه می‌شوند.

ماده ۲- هر مجموعه شهری به محدوده‌های کوچک‌تری متشکل از حریم‌های شهرداری‌های داخل مجموعه تقسیم می‌شود، حتی‌الامکان به طوری که هیچ نقطه‌ای از سطح این مجموعه خارج از حوزه نظارت و حریم شهرداری‌های داخل این مجموعه واقع نگردد.

ماده ۳- در اجرای مفاد این مصوبه، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف به انجام وظایف زیر می‌باشد:

الف ـ ظرف مدت ۶ ماه نقشه محدوده استحفاظی کلیه شهرهای «مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن» را همراه با ضوابط و مقررات اجرایی داخل آنها تهیه نموده و به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران برساند.

ب ـ ظرف مدت دو سال طرح «مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن» و ظرف مدت سه سال طرح مجموعه شهری سایر شهرهای بزرگ و پس از آن سایر مجموعه‌های شهری موضوع این مصوبه را همراه با طرح‌های جامع شهرهای داخل این مجموعه‌ها به استثنای نقاطی که دارای طرح جامع مصوب هستند تهیه و به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران برساند. وزارت مسکن و شهرسازی هر ۵ سال یک بار نسبت به تهیه طرح تجدید نظر مجموعه‌های شهری یادشده اقدام خواهد کرد.

ج ـ کمیته‌ای را با شرکت نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و سازمان برنامه و بودجه تشکیل دهد و روش تامین منابع مالی لازم، جهت اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب داخل محدوده این آیین‌نامه را، پیش‌بینی و به تصویب مراجع ذی‌ربط برساند.

د ـ در طرح‌ریزی مجموعه شهری تهران و سایر شهرهای بزرگ در تعیین کاربری اراضی مطابق قوانین محل استقرار خدمات، به نحوی تعیین شود که حتی‌الامکان محل خدمات مورد نیاز این مجموعه‌ها به صورت غیرمتمرکز در شهرهای اطراف داخل این مجموعه‌ها تعیین و توزیع گردد.

هـ ـ ایجاد پایگاه اطلاعاتی مناطق شهری کشور.

در اجرای این وظیفه و به استناد ماده ۸ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران کلیه شهرداری‌ها، سازمان‌های دولتی و وابسته به دولت و دستگاه‌های اجرایی موظفند اطلاعات مورد نیاز را در اختیار وزارتخانه مذکور قرار دهند.

تبصره- جهت اجرای وظایف مندرج در این ماده در سال جاری از محل اعتبارت دولت، بودجه لازم در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد. اعتبار لازم جهت تهیه و تکمیل طرح‌ها در بودجه سنوات بعدی این وزارت خانه پیش‌بینی خواهد شد.

ماده ۴- در اجرای مفاد این مصوبه وزارت کشور مکلف است در «مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن» نسبت به شناخت شهر و استقرار شهرداری در کلیه نقاط جمعیتی واجد شرایط مندرج در قانون تقسیمات کشوری اقدام نماید.

تبصره: جهت انجام وظایف مندرج در این ماده اعتبار لازم در اختیار وزارت کشور قرار می‌گیرد.

ماده ۵- وزارت کشور مکلف است در اجرای ماده ۶۲ قانون شهرداری‌ها و به منظور هماهنگ نمودن برنامه‌های پنجساله عملیات نوسازی شهرداری‌های مشمول این مصوبه، به‌ویژه آن دسته از فعالیت‌هایی که جنبه فراشهری دارد اقدامات لازم را معمول دارد.

ماده ۶- کلیه دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط و شهرداری‌ها موظفند از هر گونه تغییر کاربری اراضی بدون طی مراحل قانونی آن خودداری نموده و از هر گونه ساخت‌وساز غیرقانونی ممانعت کرده و در صورت احداث در حدود مقررات، اقدام لازم را در خصوص تخریب مبذول دارند.

تبصره- تأسیسات زیربنایی نفت، گاز، پست و مخابرات، آب و برق از مفاد این ماده مستثنی می‌باشند.

ماده ۷- دستگاه‌های اجرایی موظفند در انتخاب مکان اجرای طرح‌های عمرانی ملی و استانی در مجموعه‌های شهری موضوع این مصوبه، براساس سطح‌بندی خدمات و توصیه‌های طرح‌های مصوب مجموعه شهری اقدام نمایند.

تبصره ۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است کلیه اطلاعات و توصیه‌های طرح را به موقع در اختیار دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط و سازمان برنامه و بودجه قرار دهد.

تبصره ۲- سازمان برنامه و بودجه موظف است هنگام مبادله موافقت‌نامه با دستگاه‌های اجرایی انتخاب مکان طرح‌ها را با طرح‌های مصوب مجموعه شهری مطابقت دهد.

ماده - در اجرای سیاست‌های تمرکززدایی از مجموعه شهری تهران، مفاد مصوبات شماره‌های ۱۴۳۴۵/ ت ۶۷ هـ مورخ ۱۳۷۰/۳/۱۸ و ۴۴۹۴۲/ت ۳۰۷ هـ و ۴۴۹۴۷/ت ۳۰۵هـ مورخ ۱۳۷۰/۷/۱۶ هیأت وزیران مجدداً مورد تأیید و تنفیذ قرار گرفته، «محدوده شهر تهران» در مصوبات یاد شده به «محدوده مجموعه شهری تهران» اصلاح می‌گردد.

ماده ۹- به‌منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت تمرکززدایی از مجموعه شهری تهران دستگاه‌های ذیل موظف به انجام اقدامات زیر در مراکز استان‌های کشور بوده و مکلفند هر ۶ ماه یک بار نتیجه اقدامات خود را به هیأت وزیران گزارش دهند:

الف ـ وزارت بازرگانی: برقراری تسهیلات لازم برای انجام امور مربوط به صادرات و واردات توسط شرکت‌ها.

ب ـ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران: برقراری تسهیلات لازم برای انجام عملیات ارزی مرتبط با فعالیت‌های تجارت خارجی.

ج ـ گمرک ایران: برقراری تسهیلات لازم برای انجام تشریفات مربوط به ترخیص کالا.

ماده ۱۰- وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور هر یک در محدوده وظایف محول شده عهده‌دار نظارت بر حسن اجرای این مصوبه هستند.

معاون اول رییس‌جمهور- حسن حبیبی
شماره و تاریخ ابلاغ: ۵۵۸۳۷/ت ۲۱۴۱۴ هـ ـ ۱۳۷۸/۱۰/۲۰

آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور
(اصلاح‌شده براساس مصوبه مورخ ۸۴/۲/۱۹ شورای‌عالی)

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ بنا به پیشنهاد مشترک شماره ۴۹۶۵/۱۰۰/۲ مورخ ۱۳۷۸/۹/۱۴ وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور و تأیید شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور را به شرح زیر تصویب نمود:

فصل یکم ـ تعاریف و طبقه‌بندی طرح‌ها، اختصارها و مراجع بررسی و تصویب

ماده ۱- انواع طرح‌ها:

۱. طرح جامع سرزمین: این طرح در بند (۱) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن ـ مصوب ۱۳۵۳ ـ تعریف شده است.

۲. طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای: با هدف مکان‌یابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید، پیشنهاد شبکه شهری آینده کشور یعنی اندازه شهرها، چگونگی استقرار آنها در پهنه کشور و سلسله مراتب میان شهرها به‌منظور تسهیل و مدیریت سرزمین و امر خدمات‌رسانی به مردم و پیشنهاد چهارچوب مقررات ساخت‌وساز در کاربری‌های مجاز زمین‌های سراسر کشور.

۳. طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای: این طرح در اجرای وظایف محول شده در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن ـ مصوب ۱۳۵۳- و تصویب‌نامه شماره ۷۰۹۷۱ /ت ۴۰۷ هـ مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۵ هیأت وزیران، به منظور تدوین سیاست‌ها و ارائه راهبردها در زمینه هدایت و کنترل توسعه و استقرار مطلوب مراکز فعالیت، مناطق حفاظتی و همچنین توزیع متناسب خدمات برای ساکنان شهرها و روستاها در یک یا چند شهرستان که از نظر ویژگی‌های طبیعی و جغرافیایی همگن بوده و از نظر اقتصادی و اجتماعی و کالبدی دارای ارتباطات فعال متقابل باشند، تهیه می‌شود.

۴. طرح مجموعه شهری: این طرح بر اساس مصوبه شماره ۹۸۶۰/ت ۱۵۳۱۱/هـ مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۳ هیأت وزیران و براساس مصوبه مورخ ۸۸/۱/۳۱ شورای‌عالی شهرسازی و معماری برای شهرهای بزرگ و شهرهای اطراف آنها تهیه می‌شود.

۵. طرح ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی: طرحی است که به‌منظور توسعه هماهنگ و موزون فعالیت‌های کشاورزی، صنعتی و خدماتی از طریق توزیع مناسب جمعیت و استقرار بهینه خدمات در محیط‌های روستایی و حمایت از اجرای آن تهیه می‌شود. محدوده هر یک از این طرح‌ها در طرح ناحیه‌ای مربوط تعیین می‌شود.

۶. طرح جامع شهر: در بند (۲) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن ـ مصوب ۱۳۵۳ ـ تعریف شده است.

۷. طرح هادی شهر: این طرح طبق تعریف مندرج در بند (۴) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن ـ مصوب ۱۳۵۳ ـ عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور

حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه‌حل‌های کوتاه‌مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند، تهیه می‌شود.

۸. طرح تفصیلی: در بند (۳) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن ـ مصوب ۱۳۵۳ ـ تعریف شده است و از جمله شامل طرح‌های زیر می‌باشد:

۸-۱- طرح‌های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت‌ها: طرح‌هایی هستند که برای بهسازی، نوسازی و بازسازی محلات شهر اعم از قدیم، جدید و یا مسأله‌دار به‌عنوان طرح تفصیلی بخشی از بافت موجود شهر تهیه می‌شوند.

۸-۲- طرح آماده‌سازی توسعه‌های جدید در شهرها: این طرح‌ها شامل مجموعه عملیات لازم برای مهیا نمودن زمین جهت احداث مسکن و تأسیسات لازم مربوط، مطابق قانون زمین شهری و آیین‌نامه‌های اجرایی آن است و به عنوان طرح تفصیلی توسعه‌های جدید شهری تهیه می‌گردد.

۹. طرح‌هادی روستا: عبارت از طرحی است که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود، میزان و مکان گسترش آتی و نحوه استفاده از زمین برای عملکردهای مختلف از قبیل مسکونی، تولیدی، تجاری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و نیازمندی‌های عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی یا طرح‌های جامع ناحیه‌ای تعیین می‌نماید.

۱۰. طرح‌های ویژه: عبارت از طرح‌هایی است برای بخش‌هایی از کشور که به علت وجود عوامل طبیعی یا ساخته شده و یا برنامه‌های جدید توسعه و عمران و تأثیراتی که در منطقه حوزه نفوذ خود خواهند گذاشت واجد ویژگی خاصی بوده و نیاز به تهیه طرح برای توسعه هماهنگ در محدوده حوزه نفوذ عوامل مذکور دارند، تهیه می‌شود.

عنوان و محدوده این طرح‌ها همزمان با تصویب ضرورت تهیه طرح، حسب مورد به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد.

۱۱. طرح شهرهای جدید: عبارتست از طرح‌هایی که برای ایجاد شهرهای جدید طبق تعریف ماده (۱) تصویب‌نامه شماره ۲۳۴۰/ت ۲۷۶ هـ مورخ ۱۳۷۱/۶/۲۵ در قالب طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای و جامع ناحیه‌ای ضرورت و مکان ایجاد آنها با سقف جمعیتی و نوع فعالیت معین به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید و متعاقب آن و مانند سایر شهرها بایستی برای آنها طرح جامع و تفصیلی تهیه شود.

۱۲. طرح شهرک‌های مسکونی: طرحی که برای ایجاد یک مرکز جمعیتی جدید در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها با شرایط و ضوابط مندرج در بند الف ماده (۲) آیین‌نامه مربوط به استفاده از

اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ـ مصوب ۱۳۵۵ ـ تهیه می‌شود.

۱۳. طراحی فضای شهری: طراحی فضای شهری عبارت است از طرحی که برای ساماندهی به عرصه‌های عمومی‌شهر، شامل محورها («خیابان‌ها» خیابان‌ها با مقیاس‌های محله‌ای کلان محله‌ای (ناحیه شهری) و شهری و با شخصیت کارکردی (کاراکتر) تفرجی، تفریحی، تجاری، عبوری و...)، («میادین» میادین با مقیاس‌های محله‌ای، کلان محله‌ای (ناحیه شهری)، شهری، ملی و بین‌المللی، با شخصیت کارکردی (کاراکتر) تفرجی، تفریحی، تجاری، تشریفاتی، حکومتی و...) پهنه‌ها و بافت‌های اصیل، ارزشمند و خاطره انگیز شهری و به منظور احیاء و ارتقاء کیفی محیط و تداوم معماری ارزشمند فرهنگی – تاریخی و بروز تعاملات اجتماعی و تنظیم جریان حیات مدنی مبتنی بر اصالت‌ها و ارزش‌های فرهنگی – طبیعی و تاریخی تهیه می‌شود.

۱۴. طرح سایر شهرک‌ها: طرح‌هایی که برای ایجاد شهرک غیرمسکونی با عملکرد خاص نظیر صنعتی، توریستی، تفریحی و ... طبق مقررات و قوانین مربوط به آنها تهیه می‌شوند.

ماده ۲- مقررات شهرسازی و معماری:

عبارتست از مجموعه ضوابط و مقررات عمومی شهرسازی و معماری که در سطح کشور یا مناطقی از کشور لازم‌الرعایه بوده و به منظور فراهم نمودن موازین طراحی، اجرایی و قانونی توسعه موزون و هماهنگ کالبدی از مقیاس کلان تا تک بنا تهیه و به تصویب می‌رسد.

ماده ۳- مراجع مسئول بررسی و تصویب طرح‌ها:

۱. «شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران» که از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار «شورای‌عالی» خوانده خواهد شد، شورایی است به ریاست وزیر مسکن و شهرسازی و عضویت وزرای کشور، فرهنگ و ارشاد اسلامی، صنایع، نیرو، جهاد کشاورزی، راه و ترابری، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، معاون برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور، رئیس سازمان حفاظت محیط زیست و یک نفر از اعضای کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس شورای اسلامی به پیشنهاد کمیسیون و انتخاب مجلس به‌عنوان ناظر، که به موجب قانون مصوب ۱۳۵۱ و تغییرات قانونی بعدی تأسیس شده است.

تبصره ۱- از رئیس سازمان نظام مهندسی کشور و یا نماینده وی برای شرکت در جلسات شورای‌عالی (بدون حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد.

تبصره ۲- در هنگام بررسی طرح‌های توسعه شهری، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و تغییرات آنها در شورای‌عالی، از استانداران یا معاونان عمرانی ایشان و رؤسا و مدیران شهرسازی و معماری سازمان‌های

مسکن و شهرسازی استان‌های مربوط جهت شرکت در جلسه (بدون حق رأی) و یا ارسال نظرات، دعوت به عمل خواهد آمد.

تبصره ۳- در بررسی طرح‌های جامع شهری از شهردار مربوطه نیز برای شرکت در جلسه شورای‌عالی در معیت استاندار یا معاون عمرانی وی و همچنین از نماینده شورای شهر مربوطه حسب درخواست یا ضرورت (بدون حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد تا شخصاً در جلسه شرکت نمایند. در صورت عدم امکان شرکت شهردار، معرفی نماینده مجاز نخواهد بود.

۲. «دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران» که از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار «دبیرخانه شورای‌عالی» خوانده خواهد شد، عبارتست از واحدی که تحت نظر معاون شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی که مسئولیت دبیری شورای‌عالی را نیز عهده‌دار می‌باشد، وظایف مقرر در ماده (۴) قانون تأسیس شورای‌عالی را انجام می‌دهد.

تبصره ۱- شرح وظایف تفصیلی، تشکیلات و تعداد پست‌های سازمانی دبیرخانه‌های شورای‌عالی و شوراهای شهرسازی و معماری استان‌ها بنا به پیشنهاد دبیر شورای‌عالی و تصویب شورای‌عالی به تأیید سازمان امور اداری و استخدامی کشور خواهد رسید.

تبصره ۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در تنظیم بودجه جاری سنواتی، اعتبار مورد نیاز دبیرخانه شورای‌عالی و دبیرخانه شوراهای استان‌ها را ملحوظ و پیشنهاد نماید سازمان برنامه و بودجه همکاری و اقدام لازم به عمل خواهد آورد.

۳. «کمیته فنی شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران» که در این آیین‌نامه «کمیته فنی شورای‌عالی» خوانده خواهد شد، در اجرای تبصره (۱) ماده (۳) و بند (۱) ماده (۴) قانون تأسیس شورای‌عالی تشکیل می‌شود.

این کمیته متشکل از نمایندگان اعضای شورای‌عالی خواهد بود که به‌طور کتبی به دبیرخانه شورای‌عالی معرفی و برای مدت دو سال به عضویت کمیته فنی منصوب می‌شوند.

در صورتی که تعداد نمایندگان معرفی شده توسط هر یک از دستگاه‌ها برای عضویت در کمیته فنی بیش از یک نفر باشند، شرکت ثابت یک نفر از آنها در بررسی هر طرح ضروری خواهد بود.

دبیری و اداره جلسات کمیته فنی به عهده دبیرخانه شورای‌عالی است. دبیر کمیته فنی را دبیر شورای‌عالی منصوب می‌نماید. دبیر کمیته فنی در جلسات شورای‌عالی حضور خواهد داشت.

تبصره- در صورت نیاز و بنا به تشخیص دبیر شورای‌عالی و با توجه به حجم کار کمیته فنی، کمیته فنی دیگری به ترتیب مذکور در این بند تشکیل خواهد شد.

۴. برای انجام سایر وظایف و نیل به اهداف شورای‌عالی، دبیرخانه شورای‌عالی «گروه‌های تخصصی» لازم را در زمینه‌های مختلف از بین متخصصان مربوطه تشکیل خواهد داد.

۵. «شورای شهرسازی و معماری استان[1]» که از این پس در این آیین‌نامه «شورای استان» نامیده می‌شود، به موجب تصویب‌نامه شماره ۴۹۲۰ مورخ ۱۳۵۷/۲/۱۸ هیأت وزیران به ریاست استاندار و عضویت رییس سازمان مسکن و شهرسازی، رییس سازمان برنامه و بودجه، مدیر کل حفاظت محیط زیست، رییس سازمان کشاورزی، مدیر کل میراث فرهنگی، مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب، رییس سازمان جهاد سازندگی، مدیر کل صنایع، مدیر کل راه و ترابری و نماینده وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح در هر استان تشکیل می‌شود.

این شورا در مورد اموری که شرح آن در بندهای آتی خواهد آمد، تصمیم‌گیری نموده و نتیجه را به شورای‌عالی گزارش خواهد نمود.

معاون عمرانی استاندار در غیاب استاندار ریاست جلسه را به عهده خواهد داشت.

تبصره ۱- بنا به تشخیص رییس شورای استان حسب مورد از رییس شورای اسلامی شهر و شهردار مربوطه دعوت به عمل خواهد آمد تا بدون حق رأی در جلسات شرکت کنند.

تبصره ۲- از رییس سازمان نظام مهندسی استان جهت شرکت در جلسات شورای استان (بدون حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد.

۶. «دبیرخانه شورای شهرسازی و معماری استان» که از این پس در این آیین‌نامه «دبیرخانه شورای استان» نامیده می‌شود، بخشی از معاونت یا مدیریت شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان است که به‌عنوان واحد استانی دبیرخانه شورای‌عالی، اداره امور بررسی و تصویب طرح‌ها را به عهده دارد و مسئولیت اداره آن با رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان (که سمت دبیری شورا را به عهده دارد) خواهد بود. در غیاب وی، مدیر (یا معاون) شهرسازی و معماری سازمان مذکور عهده‌دار این مسئولیت خواهد بود.

تبصره- دبیر جلساتی که برای بررسی و تصویب طرح‌های هادی شهری تشکیل می‌شود، مدیر کل دفتر فنی استان می‌باشد و اداره امور دبیرخانه‌ای شورای استان در مورد بررسی و تصویب این طرح‌ها، به عهده دفتر فنی استانداری خواهد بود.

۷. «کمیته فنی شورای شهرسازی استان[2]» که به اختصار «کمیته فنی استان» نامیده می‌شود، کمیته‌ای متشکل از نمایندگان اعضای شورای استان و نماینده استاندار از دفتر فنی استانداری است که

---

۱ و ۲- طبق آیین‌نامه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان و کارگروه‌های تخصصی (موضوع تصویب‌نامه شماره ۸۹۲۲۴/ت۳۵۳۶۵ ک مورخ ۸۷/۶/۳) «شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان» جایگزین «شورای شهرسازی و معماری استان» گردیده و «کمیته فنی شورای شهرسازی استان» منحل و وظایف آن به کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی محول گردیده است.

در سطح کارشناسان مجرب به‌عنوان نمایندگان مدیران کل و رؤسای سازمان‌های عضو به‌طور کتبی به دبیرخانه شورای استان معرفی و برای مدت دو سال به عضویت کمیته مذکور تعیین می‌شوند. نمایندگان شوراهای اسلامی شهر و شهرستان و استان در صورت تشکیل و شهرداری مربوطه نیز حسب مورد در کمیته فنی عضویت خواهند داشت. دبیر کمیته مذکور حسب مورد توسط دبیرخانه شورای استان پیشنهاد و با حکم استاندار منصوب می‌شود. دبیر کمیته فنی استان در جلسات شورای استان حضور خواهد داشت.

۸. «کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران»، که در این آیین‌نامه «کمیسیون طرح تفصیلی» نامیده می‌شود، در هر استان به ریاست استاندار و عضویت رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیر کل میراث فرهنگی و رئیس سازمان کشاورزی استان (که سمت نمایندگی وزارت‌خانه‌های متبوع خود را به عهده خواهند داشت)، رییس شورای شهرستانی که طرح تفصیلی مربوط به شهر یا نقاط واقع در قلمرو آن شهرستان در دستور کار کمیسیون قرار دارد، شهردار شهری که طرح تفصیلی مربوط به آن در کمیسیون مطرح است، نماینده مهندس مشاور یا ارگان دیگری که عهده‌دار تهیه طرح تفصیلی مورد بحث در کمیسیون می‌باشد، در هر استان، برای بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات بعدی آن تشکیل می‌شود.

تبصره ۱-از نماینده سازمان نظام مهندسی استان جهت شرکت در جلسات کمیسیون ماده (۵) تهران و استان‌ها (بدون حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد.

تبصره ۲- محل دبیرخانه این کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازی استان و امور دبیرخانه‌ای آن زیر نظر معاون یا مدیر شهرسازی سازمان مسکن و شهرسازی استان که دبیری کمیسیون را به عهده دارد انجام می‌شود.

تبصره ۳- ترکیب «کمیسیون طرح تفصیلی شهر تهران» به موجب اصلاحیه مورخ ۱۳۶۵/۹/۲۵ مجلس شورای اسلامی از نمایندگان وزرای مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو، کشاورزی(در حد معاونت مربوط)، سرپرست سازمان حفاظت محیط‌زیست و شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او و رئیس شورای شهر تهران تشکیل می‌شود.

محل دبیرخانه کمیسیون فوق‌الذکر در شهرداری تهران و دبیر آن شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او خواهد بود.

تبصره ۴- تا تشکیل شورای اسلامی شهرستان، رییس شورای اسلامی شهر مربوطه عضو کمیسیون خواهد بود.

تبصره ۵- از مدیر عامل آب و فاضلاب استان و مدیر کل حفاظت محیط‌زیست استان و مدیر کل دفتر فنی استانداری مربوط برای شرکت در جلسات کمیسیون، بدون حق رأی دعوت به عمل خواهد آمد.

از سایر رؤسای سازمان‌های ذی‌ربط حسب مورد به تشخیص رئیس کمیسیون دعوت به عمل خواهد آمد.

۹. «کمیسیون موضوع ماده ۱۳ آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها» که به طور اختصار «کمیسیون ماده ۱۳» نامیده می‌شود، عبارتست از کمیسیونی به ریاست استاندار و متشکل از معاون عمرانی استاندار که در غیاب استاندار قائم مقام او خواهد بود، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان که دبیری کمیسیون را نیز به عهده خواهد داشت، مدیر کل دفتر فنی استانداری، رئیس سازمان برنامه و بودجه استان، مدیرکل راه و ترابری استان و رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان که به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم در مورد پیشنهادهای مربوط به احداث ساختمان و تأسیسات و سایر وظایف مقرر در آیین‌نامه مذکور در مرکز هر استان تشکیل می‌شود.

به موجب این تصویب‌نامه، مدیر کل حفاظت محیط‌زیست و رئیس بنیاد مسکن استان نیز عضو کمیسیون خواهند بود.

در استان تهران به جای رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان، نماینده حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی و به جای رییس دفتر مهندسی استان، نماینده حوزه معاونت عمرانی وزارت کشور عضویت کمیسیون را خواهند داشت.

تبصره- در استان‌هایی که به موجب سایر قوانین، شوراهای هماهنگی و نظارت بر توسعه وجود داشته یا بعداً ایجاد شود، دبیران شوراهای مذکور نیز عضویت کمیسیون را خواهند داشت.

فصل دوم ـ نحوه بررسی و تصویب طرح‌ها و مقررات شهرسازی و معماری

ماده ۴- طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای پس از بررسی در کمیته فنی شورای‌عالی، به تصویب شورای‌عالی می‌رسند. در هنگام بررسی این طرح‌ها در کمیته فنی شورای‌عالی، در صورت لزوم از کارشناسان و متخصصان و نمایندگان سایر سازمان‌های ذی‌ربط نیز دعوت به عمل خواهد آمد.

ماده ۵- طرح‌های ناحیه‌ای، مجموعه‌های شهری و طرح‌های جامع شهری به ترتیب زیر مورد بررسی و تصویب قرار می‌گیرند:

۱. بررسی در شورای استان و گزارش تصمیمات اتخاذ شده به دبیرخانه شورای‌عالی

۲. بررسی کارشناسی در کمیته فنی شورای‌عالی

۳. ارائه گزارش بررسی طرح در شورای استان و نظریه کمیته فنی شورای‌عالی به شورای‌عالی برای تصویب نهایی.

تبصره ۱- طرح‌های جامع شهرهای زیر (۲۰۰/۰۰۰) نفر که مرکز استان نباشند و همچنین طرح‌های ناحیه‌ای با جمعیت کمتر از (۴۰۰/۰۰۰) نفر که فاقد شهر مرکز استان و شهر با بیش از (۲۰۰/۰۰۰) نفر جمعیت باشند، از شمول نحوه بررسی فوق مستثنی می‌باشند و به صورت زیر مورد بررسی و تصویب قرار خواهند گرفت:

۱. بررسی در کمیته فنی استان با حضور نماینده دبیرخانه شورای‌عالی و نمایندگان سایر اعضای شورای‌عالی که بنا به ضرورت و تشخیص ایشان در جلسات بررسی فنی طرح در استان شرکت خواهند نمود؛

۲. بررسی و تصویب در شورای استان با حضور نماینده دبیرخانه شورای‌عالی؛

۳. ارائه گزارش شورای استان به شورای عالی برای رأی‌گیری و تصویب نهایی طرح.

تبصره ۲- برای تشخیص موارد موضوع تبصره (۱) این ماده، جمعیت آخرین سرشماری عمومی کشور ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۶- نحوه بررسی و تصویب طرح‌های ویژه‌ای که ضرورت تهیه آنها در چارچوب وظایف قانونی به تصویب شورای‌عالی می‌رسد، توسط شورای عالی مذکور تعیین خواهد شد.

ماده ۷- طرح‌های هادی شهری[1] و همچنین طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی پس از بررسی در کمیته فنی استان به تصویب شورای استان خواهند رسید.

حضور نمایندگان وزارت کشور در بررسی و تصویب طرح‌های هادی شهری و تغییرات آنها در کمیته‌های فنی و شورای استان الزامی است.

تبصره ۱- تغییرات بعدی طرح‌های هادی شهری در کمیته فنی استان بررسی و تصویب خواهند شد. تغییرات مذکور در صورتی که در اساس طرح‌های هادی مؤثر باشد، به تصویب شورای استان خواهد رسید. تعریف تغییرات اساسی طرح‌های هادی شهری به طور مشترک توسط وزارتخانه‌های کشور و مسکن و شهرسازی تهیه و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

تبصره ۲- طرح‌های هادی روستایی طبق روش‌های مندرج در مقررات قانونی مربوطه بررسی و تصویب می‌شوند.

ماده ۸- طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات بعدی آنها پس از بررسی در «کمیته کار» به موجب ماده (۵) قانون تأسیس شورای‌عالی در کمیسیون‌های طرح تفصیلی بررسی و تصویب می‌شوند.

طرح‌های تفصیلی و تغییرات بعدی آنها در صورتی که با طرح‌های جامع شهری مغایرت اساسی داشته باشند، پس از بررسی و تصویب در شورای استان جهت رأی‌گیری و تصویب نهایی به شورای‌عالی ارائه

۱- طبق مصوبه مورخ ۸۶/۳/۶ هیأت دولت طرح‌هادی شهری منتفی و تهیه طرح جامع برای تمام شهرها الزامی است.

خواهند شد. مغایرت‌های اساسی طرح‌های تفصیلی با طرح جامع شهر براساس مصوبات شورای‌عالی تعیین می‌شوند.

ماده ۹- «طرح‌های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت‌های شهری» به‌عنوان قسمتی از طرح‌های تفصیلی شهرها و «طرح‌های آماده‌سازی» به‌عنوان طرح تفصیلی توسعه‌های جدید شهرها و «طراحی‌های شهری» به تصویب کمیسیون طرح تفصیلی مربوط خواهند رسید. طرح‌های فوق‌الذکر که واجد ارزش خاص تاریخی یا طراحی شهری باشند بنا به تشخیص دبیر شورای‌عالی، قبل از تصویب در کمیسیون طرح تفصیلی مربوط در «گروه تخصصی طراحی و بهسازی بافت‌های شهری» مورد بررسی قرار خواهند گرفت.

آن دسته از طرح‌های فوق که با اساس طرح جامع شهر مغایرت داشته باشند، باید به ترتیب مندرج در ماده (۸) به تأیید نهایی شورای‌عالی برسند.

ماده ۱۰- «تصویب مکان‌یابی، عملکرد و سقف جمعیتی شهرهای جدید» براساس طرح‌های کالبدی ملی ـ منطقه‌ای و طرح‌های جامع ناحیه‌ای پس از بررسی در کمیته فنی به عهده شورای‌عالی می‌باشد. بررسی و تصویب طرح‌های جامع و تفصیلی و طراحی شهری آنها پس از طرح در «گروه تخصصی شهرهای جدید»، مانند بررسی و تصویب سایر طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها خواهد بود.

تبصره- در کمیسیون‌های ماده (۵) استان‌ها، در هنگام بررسی طرح‌های تفصیلی شهرهای جدید و تغییرات بعدی آنها، مدیر عامل شرکت عمران شهر جدید مربوطه به جای شهردار خواهد بود.

ماده ۱۱- «طرح‌های شهرک‌های مسکونی» به ترتیب زیر مورد بررسی و تصویب قرار می‌گیرند:

۱. بررسی و تصویب در شورای استان

۲. ارائه گزارش شورای استان به شورای‌عالی برای رأی‌گیری و تصویب نهایی

۳. تغییرات اساسی بعدی شهرک‌های موضوع این ماده بنا به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان به تصویب شورای استان خواهد رسید.

ماده ۱۲- طرح‌های مربوط به مکان‌یابی و اصول کلی طراحی سایر شهرک‌ها در مواردی که محل پیشنهادی آنها در طرح‌های ناحیه‌ای و منطقه‌ای تعیین و به تصویب شورای‌عالی نرسیده باشد، پس از تصویب در شورای استان به تصویب شورای‌عالی خواهند رسید. نقشه‌های اجرایی این شهرک‌ها از نظر رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری (به جز شهرک‌های صنعتی که طبق مقررات خود به تصویب مراجع ذی‌ربط خواهند رسید) به تأیید سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌رسد.

ماده ۱۳- مقررات شهرسازی و معماری پس از بررسی در گروه تخصصی ذی‌ربط (شهرسازی یا معماری) به تصویب شورای‌عالی خواهند رسید.

شورای‌عالی مواردی را که لازم تشخیص دهد، برای تصویب هیأت وزیران و یا سایر مراجع قانونی پیشنهاد خواهد نمود.

فصل سوم - نحوه تشکیل شورای استان و بررسی و تصویب طرح‌ها در شورای مذکور و کمیته فنی آن

ماده ۱۴- وظایف شورای استان به شرح زیر تعیین می‌شود:

۱. بررسی و تصویب مقدماتی طرح‌های جامع شهری و ناحیه‌ای موضوع تبصره (۱) ماده (۵) و ارسال گزارش و مصوبه طرح‌های مذکور برای رأی‌گیری و تصویب نهایی در شورای‌عالی

۲. بررسی و اظهار نظر در مورد سایر طرح‌های جامع شهری و ناحیه‌ای، طرح‌های مجموعه‌های شهری و ارسال گزارش این بررسی جهت تصویب نهایی در شورای‌عالی

۳. بررسی و تصویب «طرح‌های هادی شهری» و «طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی» در سطح استان

(طرح‌های ساماندهی سکونت‌گاه‌های روستایی نیز که در اجرای برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور تهیه می‌شود، به تصویب شورای استان می‌رسد. در جلسات بررسی این طرح‌ها از رئیس دستگاه تهیه‌کننده طرح نیز دعوت به عمل خواهد آمد.)

۴. بررسی و تصویب مغایرت‌های اساسی طرح‌های تفصیلی و تغییرات بعدی آن با طرح‌های جامع مصوب و گزارش آن به شورای‌عالی برای رأی‌گیری و تصویب نهایی

۵. بررسی و تصویب یا اتخاذ تصمیم یا اعلام نظر مشورتی نسبت به اموری که از طرف شورای‌عالی یا دبیرخانه آن به عهده شورای استان محول می‌شود.

۶. ایجاد هماهنگی لازم بین بخش‌های مؤثر در اجرای طرح‌های جامع شهرها و برنامه‌های مصوب توسعه و عمران ناحیه‌ای در طرح‌های جامع مذکور و همچنین ارائه پیشنهادات لازم به کمیته برنامه‌ریزی استان برای تأمین و تخصیص اعتبارات در چارچوب طرح‌های مصوب و رفع موانع اداری، مالی و اجرایی آنها براساس گزارش و پیشنهاد دبیرخانه شورای استان

۷. بررسی و تصویب پیشنهادات کمیسیون ماده (۱۳) استان در خصوص انجام اصلاحات و تغییرات، در طرح‌های ناحیه‌ای و منطقه‌ای

تبصره ۱- چنانچه تغییرات پیشنهادی با اهداف اصلی طرح‌های مذکور مغایرت اساسی داشته باشد، موارد با ذکر دلایل توجیهی جهت تصویب نهایی به شورای‌عالی ارجاع خواهد شد.

تبصره ۲- دستورالعمل موارد مغایر با اساس طرح‌های مذکور حداکثر ظرف سه ماه توسط دبیرخانه شورای عالی تهیه و پس از تصویب شورای‌عالی جهت اجرا ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۵- جلسات شورای استان بر اساس دعوت دبیرخانه شورا و با اعلام حداقل ۱۵ روز قبل برگزار می‌گردد. خلاصه گزارش طرح‌ها نیز حداقل ۱۰ روز قبل از تشکیل جلسه به اعضای شورای استان تحویل خواهد شد.

تبصره- محتوای خلاصه گزارش و نحوه تنظیم مصوبات طرح طبق نمونه‌ای خواهد بود که توسط دبیرخانه شورای‌عالی با کسب نظر اعضای شورای‌عالی تهیه و ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۶- جلسات شورای استان با شرکت حداقل ۶ عضو اصلی موضوع بند (۵) ماده (۳) با حضور رییس و دبیر رسمیت خواهد یافت و تصمیمات و مصوبات آن نیز با ۶ رأی موافق معتبر خواهد بود. صورتجلسات شورای استان باید به امضای اعضای اصلی برسد.

تبصره- حسب نیاز و بنا به تشخیص رئیس شورای استان و با هماهنگی قبلی با دبیرخانه شورای استان، می‌توان از نمایندگان سایر دستگاه‌ها و یا کارشناسان آزاد برای مشاوره و اظهارنظر دعوت به عمل آورد. افرادی که بدین ترتیب در جلسه شرکت می‌کنند در رأی‌گیری‌ها مشارکت نخواهند داشت.

ماده ۱۷- مدت بررسی و اظهارنظر نسبت به هر طرح در شورای استان حداکثر یک ماه پس از تحویل مدارک توسط دستگاه تهیه‌کننده طرح می‌باشد.

تبصره- در صورتی که شورای استان انجام تغییرات و اصلاحاتی را پیشنهاد نماید، مهلت انجام آن را نیز تعیین خواهد نمود. در این صورت مهلت تعیین‌شده به مدت بررسی اضافه می‌شود، ولی به هرحال بررسی طرح در استان جمعاً نباید از دو ماه تجاوز نماید. تغییرات مذکور به دبیرخانه شورای‌عالی گزارش خواهد شد.

چنانچه به عللی بررسی طرح در استان بیش از مدت پیش‌بینی شده در این ماده به طول انجامد، دلایل این تأخیر باید به دبیرخانه شورای‌عالی گزارش شود.

ماده ۱۸- دبیرخانه شورای استان، قبل از ارائه طرح‌ها به شورای استان، نظر کمیته فنی شورای مذکور را اخذ و به شورای استان گزارش خواهد دارد.

ماده ۱۹- نحوه تشکیل و اداره جلسات و جمع‌بندی و ارائه نظرات کمیته فنی شورای استان نیز مانند موارد مشابه در مورد کمیته فنی شورای‌عالی می‌باشد.

ماده ۲۰- به منظور جلب مشارکت بیشتر مردم و نهادهای محلی، دبیرخانه شورای استان موظف است در حین تهیه و پس از تکمیل مطالعات طرح‌های جامع شهری و ناحیه‌ای حسب مورد، نظرات مردم و شورای شهر و شهرداری و یا فرمانداران و شوراهای شهرستان مربوطه را اخذ و مورد بررسی کارشناسی قرار دهد. دستورالعمل نحوه انجام نظرخواهی‌های موضوع این بند ظرف مدت سه ماه از تصویب این آیین‌نامه توسط دبیرخانه شورای‌عالی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

ماده ۲۱- دبیرخانه شورای استان موظف است در مقاطع مختلف نتیجه مطالعات در دست انجام طرح‌های جامع شهری و ناحیه‌ای و مجموعه‌های شهری را هر سه ماه یک بار از طریق تهیه‌کنندگان طرح‌های مذکور در شورای استان به آگاهی اعضا رسانده و هماهنگی لازم را در زمینه تبادل اطلاعات و برنامه‌ها و کسب نظر در روند تهیه طرح فراهم نماید و پس از تصویب طرح‌های مذکور نیز با نظارت دقیق بر اجرای آنها، برنامه پیشرفت اجرایی کار را در مقاطع شش ماهه به شورای استان گزارش و برای رفع مشکلات اجرایی چاره‌جویی نموده و یک نسخه از گزارش مذکور و تصمیمات اتخاذ شده را به دبیرخانه شورای‌عالی ارسال نماید.

تبصره- برای شرکت در جلسات شورای استان که به منظور استماع گزارش مربوط به پیشرفت مطالعات یا مشکلات اجرای طرح‌های جامع شهری تشکیل می‌شود از نماینده شورای شهر و شهردار مربوطه نیز دعوت به عمل خواهد آمد.

ماده ۲۲- بررسی و اظهارنظر نسبت به کاربری، تفکیک زمین و احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم (محدوده استحفاظی) شهرها به استثنای اراضی داخلی محدوده روستاها به منظور تطبیق با طرح جامع ناحیه‌ای مربوطه به کمیسیون ماده (۱۳) استان محول می‌شود. دبیرخانه کمیسیون موظف است پس از تکمیل مدارک و اخذ استعلام‌های لازم، موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح و اعلام نظر نماید.

ماده ۲۳- احداث هر نوع ساختمان و تأسیسات در اراضی موضوع آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها، بدون رعایت طرح‌های ناحیه‌ای و ضوابط و مقررات مربوطه ممنوع است. در مواردی که طرح ناحیه‌ای تهیه نشده باشد و یا در دست تهیه نباشد، کمیسیون ماده (۱۳) تقاضاهایی را که پس از انجام بررسی‌های کارشناسی از طریق دبیرخانه کمیسیون مذکور (سازمان مسکن و شهرسازی استان) در کمیسیون مطرح می‌شود، با لحاظ ضوابط و مقررات عمومی مصوب شورای‌عالی و آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها مورد بررسی و تصویب قرار خواهد داد. کلیه وظایف کمیسیون ماده (۱۳) در ارتباط با بررسی و تصویب شهرک‌های مسکونی و تغییرات بعدی آن به شورای استان محول می‌گردد.

تبصره- اراضی داخل شهرک‌ها اعم از مسکونی یا صنعتی که به تصویب مراجع قانونی ذی‌ربط رسیده باشند و همچنین مناطق و حریم‌های ویژه‌ای که به موجب قوانین موضوعه تعیین شده‌اند، تابع ضوابط و مقررات قانونی مربوطه خواهند بود.

ماده ۲۴- کمیسیون ماده (۱۳) در مواردی که طرح ناحیه‌ای قابل اجرا نبوده یا اجرای آن ایجاد اشکال نماید و یا به هر دلیل اصلاح طرح‌های مذکور را ضروری بداند، تغییرات مورد نظر را جهت بررسی و تصویب شورای استان به دبیرخانه شورای استان پیشنهاد می‌نماید.

ماده ۲۵- چنانچه در شورای استان اختلاف نظر در مورد برخی پیشنهادات طرح وجود داشته باشد، نظرات مختلف اعضا عیناً در متن صورتجلسه درج و جهت اتخاذ تصمیم نهایی به شورای‌عالی گزارش خواهد شد.

ماده ۲۶- اصلاحات مورد نظر شورای استان باید قبلاً در گزارش‌ها و نقشه‌ها و ضوابط و مقررات طرح‌ها اعمال شده و صورتجلسات بررسی طرح‌ها در شورای استان بدون قید و شرط باشد.

اعمال اصلاحات موضوع این ماده باید در مورد آن دسته از مصوبات شورای استان که در شورای‌عالی مطرح خواهد شد، به‌طور کتبی توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان گواهی شده و همراه مدارک مواد (۲۷) و (۲۸) به دبیرخانه شورای‌عالی ارسال شود.

تبصره- در مواردی که اصلاحات پیشنهادی استان با نظر کارشناسی تهیه‌کنندگان طرح مغایرت داشته باشد، موضوع بصورت جداگانه همراه با مدارک مربوطه به دبیرخانه شورای‌عالی ارائه خواهد شد.

ماده ۲۷- در صورتجلسات شورای استان که پس از بررسی و اظهار نظر نسبت به طرح‌های جامع شهری و ناحیه‌ای و یا قسمت‌هایی از آن‌ها تنظیم می‌شود باید:

۱- کلیه نقشه‌ها و جدول‌ها و اوراق و گزارش‌هایی که استناد به آن‌ها در موقع اجرا لازم می‌آید، تصریح شده باشد.

۲- کلیه صفحات صورتجلسات و نقشه‌ها و اوراق و جدول‌های پیوست مصوبه به امضای حداقل ۶ نفر از اعضای حاضر در جلسه شورای استان رسیده باشد.

۳- صورتجلسات و نقشه‌ها و جدول‌های فوق به مهر و امضای دبیرخانه شورا رسیده و نتیجه بررسی طرح در دفترهای ویژه ثبت شود.

ماده ۲۸- بعد از بررسی و تصویب هر طرح جامع در شورای استان و کامل شدن صورتجلسات لازم مبنی بر تأیید طرح یا اظهارنظر درباره آن‌ها، مراتب همراه با گزارش گردش کار و یک نسخه از صورتجلسات مربوطه و حداقل دو نسخه از اصل طرح و نقشه‌ها و مدارک مربوطه به امضای دبیر و مهر دبیرخانه شورای استان رسیده باشد. حداکثر ظرف بیست روز برای طی مراحل بعدی به دبیرخانه شورای‌عالی ارسال خواهد شد. نقشه‌ها و مدارکی که به موجب این ماده باید حسب مورد به امضای دبیر و مهر دبیرخانه شورای استان برسد در مورد طرح‌های جامع شهری عبارتند از:

۱- نقشه‌های وضع موجود

۲- سه سند طرح جامع شهر شامل:

۲-۱- نقشه کاربری‌های مصوب

۲-۲- محدوده‌های طرح

۲-۳- ضوابط و مقررات اجرایی طرح

نقشه‌ها و مدارک طرح جامع ناحیه‌ای که باید به تأیید دبیرخانه شورای استان برسد عبارتند از:
۱- نقشه‌های وضع موجود
۲- چهار سند طرح جامع شهرستان شامل:
۲-۱- نقشه منطقه‌بندی و نقشه کاربری اراضی
۲-۲- ضوابط نحوه استفاده از اراضی
۲-۳- سطح‌بندی خدماتی و مراکز جمعیتی
۲-۴- تعیین اولویت استقرار عملکردها و خدمات

ماده ۲۹- یک نسخه از صورتجلسات و نقشه‌ها و اوراق مصوب موضوع ماده فوق به‌عنوان سند بررسی طرح در استان در دبیرخانه شورای استان نگهداری خواهد شد. از تاریخ تصویب این آیین‌نامه، اوراق و گزارش‌ها و نقشه‌هایی که ترتیب فوق‌الذکر در مورد آن‌ها اعمال نشده باشد، برای طی مراحل بعدی پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۳۰- آن دسته از مصوبات و تصمیمات شورای استان که نیاز به تصویب نهایی در شورای‌عالی نداشته باشد، بلافاصله توسط دبیر شورا به مراجع مربوط اعلام و رونوشت آن برای اعضای شورا ارسال خواهد شد و مدارک طرح متعاقباً پس از حداکثر دو (۲) ماه با امضای رئیس شورای استان به ادارات و سازمان‌های مسئول ابلاغ خواهد شد.

فصل چهارم- نحوه تشکیل کمیته فنی و گروه‌های تخصصی شورای‌عالی و بررسی و تصویب در آن‌ها

ماده ۳۱- کمیته فنی شورای‌عالی

۱- جلسات کمیته فنی شورای‌عالی با حضور حداقل شش نفر از اعضا و دبیر آن رسمیت می‌یابد.

۲- تعداد جلسات مورد نیاز برای بررسی و اظهار نظر در مورد هریک از طرح‌ها به تشخیص دبیرخانه شورای‌عالی با هماهنگی کمیته فنی تعیین و گزارش گردش کار و نظر شورای استان توسط دبیرخانه مذکور به کمیته فنی شورای‌عالی ارائه خواهد شد تا طبق برنامه کار و زمان تعیین شده، نتیجه بررسی را اعلام نماید.

۳- برنامه کار کمیته فنی شورای‌عالی متناسب با تعداد طرح‌های آماده برای بررسی در کمیته مذکور توسط دبیرخانه شورای‌عالی در دوره‌های شش ماهه تهیه و به‌صورت تقویم زمانی تشکیل جلسات به اعضای کمیته فنی شورای‌عالی اعلام خواهد شد. شرکت اعضا در جلساتی که براساس این برنامه تشکیل می‌شود ضروری است. جلسات فوق‌العاده و خارج از این برنامه با هماهنگی قبلی اعضای کمیته

فنی تشکیل خواهد شد. غیبت اعضا بیش از چهار جلسه متوالی یا هشت جلسه متناوب در جلسات پیش‌بینی شده در هر برنامه شش ماهه، به سازمان یا وزارتخانه مربوط گزارش خواهد شد.
در صورت تکرار غیبت غیرموجه، از دستگاه‌های مربوطه درخواست خواهد شد تا نماینده جدید معرفی نمایند.
۴- دبیرخانه شورای‌عالی موظف است مدارک لازم را برای بررسی موضوعاتی که در کمیته فنی مطرح خواهند شد، حداقل یک هفته قبل در اختیار اعضا قرار دهد.
۵- اعضای کمیته فنی شورای عالی می‌توانند در صورت نیاز و با هماهنگی قبلی دبیرخانه شورای‌عالی حداکثر دو نفر را بدون داشتن حق رأی و به منظور مشورت همراه خود به جلسه بیاورند. کارشناسان همراه تنها در صورت درخواست عضو مربوطه و با استفاده از وقت ایشان اجازه اظهارنظر خواهند داشت.
۶- در هریک از جلسات کمیته فنی نتیجه بررسی‌های آن جلسه براساس نظر اکثریت اعضای حاضر در جلسه با ذکر نظرات موردی و دلایل مربوطه در متن صورتجلسه توسط دبیر تنظیم و به امضای اعضای حاضر در جلسه رسیده و عیناً به شورای‌عالی ارائه خواهد شد.
فرم صورتجلسه موضوع این بند توسط دبیرخانه و با هماهنگی اعضای کمیته فنی شورای‌عالی طراحی و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

ماده ۳۲- گروه‌های تخصصی موضوع بند (۴) ماده (۳):

۱- هریک از گروه‌های تخصصی، موارد خاص مرتبط با حدود فعالیت خود را در زمان تعیین شده مورد بررسی قرار داده و اعلام نظر خواهند نمود.
۲- انجام امور دبیرخانه‌ای گروه‌های فوق‌الذکر بعهده دبیرخانه شورای عالی خواهد بود. دبیر گروه‌ها را دبیر شورای‌عالی تعیین می‌کند.
۳- جلسات گروه‌ها با حضور نصف بعلاوه یک اعضا رسمیت خواهند یافت. برنامه زمانی تشکیل جلسات، نحوه جمع‌بندی نظرات و زمان‌بندی انجام امور محول شده توسط دبیرخانه شورای‌عالی تدوین و حسب مورد به گروه مربوطه ابلاغ خواهد گردید.
۴- دبیرخانه شورای‌عالی پس از اعلام نظر گروه‌ها به دبیرخانه مذکور، حسب مورد و ضرورت، موضوع را در دستور کار شورای‌عالی قرار خواهد داد.
۵- شرح خدمات تفصیلی و روش‌های کار گروه‌های فوق‌الذکر، ظرف مدت سه ماه از تشکیل هریک از آن‌ها توسط دبیرخانه شورای عالی و با هماهنگی و تأیید هر یک از گروه‌های تخصصی تهیه و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

ماده ۳۳- حق حضور در جلسات کمیته فنی و گروه‌های تخصصی با رعایت مقررات و دستورالعمل‌های مربوطه از محل اعتباری که به همین منظور در قالب موافقت نامه‌های مالی طرح‌های

توسعه شهری، ناحیه‌ای و منطقه‌ای وزارت مسکن و شهرسازی یا به‌طور جداگانه و در بودجه دبیرخانه شورای‌عالی پیش‌بینی و با سازمان برنامه و بودجه مبادله خواهد شد، قابل پرداخت خواهد بود.

فصل پنجم- نحوه تشکیل جلسات شورای‌عالی و چگونگی بررسی و تصویب طرح‌ها در آن

ماده ۳۴- جلسات شورای‌عالی طبق برنامه‌ها و دستور کارهای از پیش تعیین شده، با دعوت دبیرخانه شورای‌عالی در محل دفتر وزیر مسکن و شهرسازی و حداقل هر دو هفته یکبار تشکیل خواهد شد.

تبصره- تقویم زمانی تشکیل جلسات در اولین جلسه تشکیل شده در اول هر فصل از سال به اعضای شورای‌عالی داده خواهد شد و دعوتنامه‌های مربوطه که حاوی دستور جلسات شورای‌عالی است، حداقل ده روز قبل از تشکیل هر جلسه بهمراه یک نسخه خلاصه گزارش طرح برای اعضا ارسال خواهد شد.

ماده ۳۵- در صورتی که امکان حضور وزیر مربوطه یا رؤسای سازمان‌های عضو در شورای عالی میسر نباشد، طبق تبصره (۳) ماده (۳) قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، یکی از معاونان ذی‌ربط خود را جهت شرکت در جلسات شورای‌عالی بطور کتبی به دبیرخانه معرفی خواهند نمود. معاون مربوطه موظف است شخصاً در جلسات شورای‌عالی شرکت نماید. در مواردی که بنا به ضرورت یکی از مسئولان یا کارشناسان ذی‌ربط همراه ایشان در جلسه شورای‌عالی شرکت نماید، اعلام نظر وزارتخانه مربوطه صرفاً از طریق معاون مربوطه پذیرفته خواهد شد. در صورت عدم امکان شرکت وزیر یا معاون وی، حضور مدیر یا کارشناس ایشان در جلسه با هماهنگی قبلی دبیرخانه شورای‌عالی صرفاً جهت اطلاع از مباحث جلسه امکانپذیر خواهد بود.

ماده ۳۶- جلسات شورا با حضور اکثریت اعضا رسمیت یافته و مصوبات آن با حداقل شش رأی موافق معتبر خواهد بود.

ماده ۳۷- در صورتیکه هریک از معاونان وزیر عضو بدون عذر، موجه و بدون اطلاع قبلی بیش از سه جلسه متوالی غیبت داشته باشند، مراتب توسط رئیس شورای‌عالی به وزیر مربوطه اعلام و شرکت فعال و منظم نماینده مذکور در جلسات از ایشان درخواست خواهد شد.

ماده ۳۸- برای بررسی و تصویب نهایی طرح‌های کالبدی منطقه‌ای، طرح‌های ناحیه‌ای، طرح‌های مجموعه‌های شهری و طرح‌های جامع پس از تصویب مقدماتی و تأیید طرح در شورای استان، گزارش گردش کار و شرح مصوبه شورای مذکور و اظهار نظر کمیته فنی شورای‌عالی بهمراه چکیده مطالعات و تصمیمات طرح که می‌باید به تصویب برسد با ذکر نکاتی از پیشنهادات طرح که هماهنگی و اتخاذ تصمیم نسبت به آن احتمالاً در شورای استان به نتیجه نرسیده و تصمیم‌گیری در مورد آن به شورای‌عالی احاله شده است، به شورای‌عالی گزارش شده و رأی‌گیری بعمل خواهد آمد و در صورت کسب شش رأی موافق به تصویب نهایی خواهد رسید.

تبصره ۱- طرح‌های موضوع تبصره (۱) ماده (۵) و مغایرت‌های اساسی طرح‌های تفصیلی و تغییرات بعدی آن‌ها موضوع ماده (۸) این آیین‌نامه بدون طرح در کمیته فنی شورای‌عالی صرفاً با ارائه گزارش گردش کار در استان، مورد رأی گیری قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- نحوه ارائه گزارش طرح‌های موضوع این ماده توسط دستگاه تهیه‌کننده طرح و سایرین به شورای‌عالی و همچنین نمونه چکیده مطالعات توسط دبیرخانه شورای‌عالی تهیه و پس از تصویب شورای‌عالی به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

ماده ۳۹- در مواردی که شورای‌عالی انجام تغییرات و اصلاحاتی را لازم بداند، موضوعات موردنظر بصورت مشخص و روشن در صورتجلسه درج و مدت زمان لازم برای انجام اصلاحات مذکور تعیین می‌شود.

دبیرخانه شورای‌عالی مسئول اعمال اصلاحات و تغییرات مورد نظر شورای‌عالی می‌باشد. در مواردی که شورای‌عالی طرح مجدد آنرا در صورتجلسه اعلام نموده باشد، مورد دوباره در شورای‌عالی مطرح خواهد شد.

ماده ۴۰- چنانچه اکثریت آرای لازم برای تصویب نهایی طرح حاصل نشود، طرح مذکور یا آن بخش از مطالعات طرح که مورد تصویب قرار نگرفته است، همراه با دلایل مخالف که توسط اعضای مخالف در جلسه مربوطه اعلام و در صورتجلسه درج خواهد شد برای بررسی بیشتر و تجدیدنظرهای لازم و قرار گرفتن مجدد در دستور کار شورای‌عالی به دبیرخانه شورای‌عالی برگشت داده خواهد شد.

ماده ۴۱- در مواردی که موضوع مطرح شده در شورای‌عالی به تصویب نرسد (به جزء طرح‌های ماده فوق) و موضوعاً رد شود، طرح مجدد در شورای‌عالی موکول به پیشنهاد کتبی و ارائه دلایل توجیهی لازم، توسط یکی از دستگاه‌های عضو و قبول شورای‌عالی خواهد بود.

ماده ۴۲- در اجرای بند (۵) ماده (۴) قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، تصمیمات شورای‌عالی و مراتب تصویب طرح بلافاصله توسط دبیر شورای‌عالی به مراجع مربوطه اعلام شده و رونوشت آن برای اعضای شورای‌عالی و همچنین جهت درج در روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران ارسال خواهد شد. متعاقباً مدارک طرح پس از حداکثر دو ماه با امضای رئیس شورای‌عالی حسب مورد به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مسئول ابلاغ خواهد شد.

ابلاغ طرح‌های جامع شهری از طریق استاندار و رئیس شورای شهرسازی استان به شهرداری‌های مربوطه (به استثنای شهرداری تهران) صورت خواهد گرفت.

تصمیمات و مصوبات شورای‌عالی در مورد پیشنهادات مربوط به مغایرت‌های اساسی طرح‌های جامع با رعایت این بند توسط دبیر شورای‌عالی ابلاغ خواهد شد. در صورت لزوم، راهنمایی‌های‌لازم برای اجرای مصوبات از طریق دبیرخانه شورای‌عالی به عمل خواهد آمد و یا دستورالعمل‌های لازم صادر خواهد گردید. در صورتی‌که شهرداری‌ها و سازمان‌های ذی‌ربط ابهامی در کیفیت اجرای این طرح‌ها و مصوبات داشته

باشند، مراتب به استناد تبصره ماده (۷) قانون تأسیس شورای‌عالی به منظور تعیین تکلیف و رفع ابهام در شورای‌عالی مطرح خواهد شد.
مصوبات شورای‌عالی از تاریخ ابلاغ لازم الاجرا خواهد بود.

فصل ششم- نحوه تشکیل کمیسیون طرح‌های تفصیلی و گردش کار بررسی و تصویب طرح‌ها

ماده ۴۳- جلسات کمیسیون‌های ماده ۵ با حضور رئیس، دبیر و ۳ نفر دیگر از اعضاء رسمیت خواهد یافت و تصمیمات و مصوبات آن با ۴ رای موافق مناط اعتبار خواهد بود.
تبصره ۱- در صورت عدم حضور استاندار، معاون عمرانی استاندار ریاست جلسه را به عهده خواهد داشت.
تبصره ۲- در صورت عدم حضور هر یک از دیگر اعضای کمیسیون، نماینده ایشان می‌تواند با معرفی کتبی و بدون حق رأی در جلسات شرکت نماید.
تبصره ۳- جلسات کمیسیون ماده ۵، طبق نظر استاندار در استانداری و یا سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می‌شود.
ماده ۴۴- طرح‌های تفصیلی و تغییرات بعدی آنها که حوزه عمل آنها صرفاً در داخل محدوده طرح جامع مصوب شهر می‌باشد، باید طوری تهیه و تصویب شوند که با اهداف اصلی و عمده و اساس ضوابط مقرر در طرح جامع تناقضی نداشته باشند و در صورتی که مفاد طرح‌های مذکور با اهداف و رهنمودهای عمده طرح جامع که در مصوبات شورای‌عالی تعیین شده است تناقض داشته باشد، پس از تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان و تصویب نهایی شورای‌عالی اعتبار خواهد داشت.
تبصره ۱- آستانه‌های مغایرت اساسی برای هر شهر (براساس مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ شورای‌عالی) در هنگام تهیه طرح جامع شهر توسط مشاور تهیه و به تصویب شورای‌عالی خواهد رسید.
تبصره ۲- تشخیص مغایرت یا عدم مغایرت با اساس طرح جامع در هر استان بر مبنای مصوبات شورای‌عالی شهرسازی به عهده دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ آن استان می‌باشد.
تبصره ۳- هر یک از اعضای کمیسیون‌های ماده ۵ می‌توانند مواردی را که از نظر آنها مغایر با اساس طرح جامع می‌باشد، با ذکر دلایل به دبیرخانه شورای‌عالی ارائه نمایند.
ماده ۴۵- دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ موظف است یک نسخه از مصوبات کمیسیون مذکور را با ذکر مواردی که براساس مصوبات شورای‌عالی با اساس طرح جامع مغایر باشد، در اولین فرصت به شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان ارائه نموده و صورتجلسه مربوطه را حداکثر ظرف پانزده روز از تاریخ ابلاغ مصوبه شورای مذکور به دبیرخانه شورای‌عالی ارسال نماید. دبیرخانه شورای‌عالی موظف است ظرف

پانزده روز از تاریخ وصول صورتجلسات فوق‌الذکر نظر خود را در صورت عدم مغایرت اساسی مصوبات مذکور با طرح جامع شهر به دبیرخانه مذکور اعلام و در صورت تشخیص مغایر بودن مصوبات مذکور با اساس طرح جامع شهر، آن را خارج از نوبت نسبت به سایر طرح‌ها در دستور کار شورای‌عالی قرار دهد. بدیهی است هرگونه اقدام اجرایی در خصوص مصوباتی که مغایرت اساسی تشخیص داده می‌شوند قبل از تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان و تأیید نهایی شورای‌عالی مجاز نخواهد بود.

تبصره- دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ در صورت ابهام در تشخیص مغایرت یا عدم مغایرت مصوبات با اساس طرح جامع می‌تواند موضوع را قبل از طرح در شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان از دبیرخانه شورای‌عالی استعلام نماید.

ماده ۴۶- دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ موظف است قبل از ارائه طرح‌های تفصیلی شهر به کمیسیون، نسبت به انجام بررسی‌های کارشناسی و تخصصی از طریق «کمیته کار» به عضویت نمایندگان دستگاه‌های عضو کمیسیون و دو نفر از کارشناسان ذیصلاح به انتخاب کمیسیون و نماینده سازمان نظام مهندسی استان، اقدام نموده و نظر کمیته مذکور را به طور کتبی به کمیسیون ارائه نماید. اعضای کمیته کار برای مدت ۲ سال به پیشنهاد روسای سازمان‌های عضو کمیسیون ماده ۵ و با ابلاغ رئیس کمیسیون منصوب خواهند شد.

ماده ۴۷- پیشنهاد تغییر در طرح تفصیلی باید دارای توجیه کافی بوده و دبیرخانه کمیسیون موظف است کلیه موارد را قبل از طرح در کمیسیون از حیث تکمیل بودن مدارک و صلاحیت طرح در کمیسیون مورد بررسی قرار داده و در صورت تأیید، همراه با نظریه کارشناسی کمیته کار، نظریه مشاور طرح تفصیلی و نظریه دبیرخانه کمیسیون مبنی بر مغایرت یا عدم مغایرت موضوع با اساس طرح جامع به کمیسیون ارائه نماید.

تبصره : مدارک مورد نیاز برای طرح پیشنهاد تغییر در طرح تفصیلی، توسط دبیرخانه شورای‌عالی تعیین و به دبیرخانه‌های کمیسیون ماده ۵ استان‌ها ابلاغ خواهد گردید.

ماده ۴۸- در صورت تصویب تغییرات پیشنهادی، نقشه جدید تفصیلی عیناً با همان مشخصات ترسیمی نقشه اصلی توسط دبیرخانه کمیسیون تهیه و جایگزین نقشه قبلی شده و یک نسخه از آن برای اجرا به شهرداری ارسال خواهد شد.

ماده ۴۹- در بررسی تغییرات طرح تفصیلی باید کلیه ضوابط و معیارهای فنی و تخصصی مورد توجه قرار گرفته باشد. برای اثبات کفایت بررسی‌ها باید موارد زیر به جلسه توضیح داده شود:

۱- احراز ضرورت تغییر در طرح

۲- پیشنهاد زمین مناسب برای جایگزین از حیث مساحت و محل وقوع در هماهنگی با طرح جامع، (چنانچه تغییر مربوط به کاربری‌های عمومی باشد).

۳- رعایت حقوق مکتسب اشخاص
۴- نحوه تأمین خدمات و تأسیسات زیربنایی شهری و امکان اصلاح و جابجایی شبکه‌های موجود
ماده ۵۰- حذف شد.

ماده ۵۱- تصمیمات کمیسیون ماده (۵) بجز مواردی که به موجب ماده ۴۵ مغایر با اساس طرح جامع شهر تشخیص داده شود، بلافاصله توسط دبیر کمیسیون به مراجع مربوطه اعلام شده و رونوشت آن برای اعضاء ارسال خواهد شد و مصوبات و نقشه‌ها و مدارک مربوطه متعاقباً حداکثر ظرف یک ماه (براساس جدول زمان‌بندی پیوست) با امضای رئیس کمیسیون به سازمان‌ها و ارگان‌های مجری طرح ابلاغ خواهد شد.

تبصره- کلیه صفحات صورتجلسات و نقشه‌ها و اوراق و جدولهای پیوست مصوبات کمیسیون باید به امضای حداقل چهار نفر از اعضای حاضر در جلسه کمیسیون طرح تفصیلی رسیده باشد.

ماده ۵۲- دستورالعمل نحوه ارائه طرح‌های توسعه و عمران موضوع این آیین‌نامه در مراجع بررسی و تصویب طرح‌های مذکور و همچنین کلیه فرم‌های کنترلی لازم در اجرای این آیین‌نامه توسط دبیرخانه شورای‌عالی تهیه و به مورد اجرا گذارده خواهد شد.

ماده ۵۳- هیأت وزیران در اجرای اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی، انجام هرگونه اصلاحیه در این آیین‌نامه و همچنین بررسی و تصویب سایر ضوابط و آیین‌نامه‌های مربوط به تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای کلیه طرح‌های توسعه و عمران موضوع این آیین‌نامه را که باید به تصویب هیأت وزیران برسد، به شورایعالی شهرسازی و معماری ایران واگذار می‌نماید.

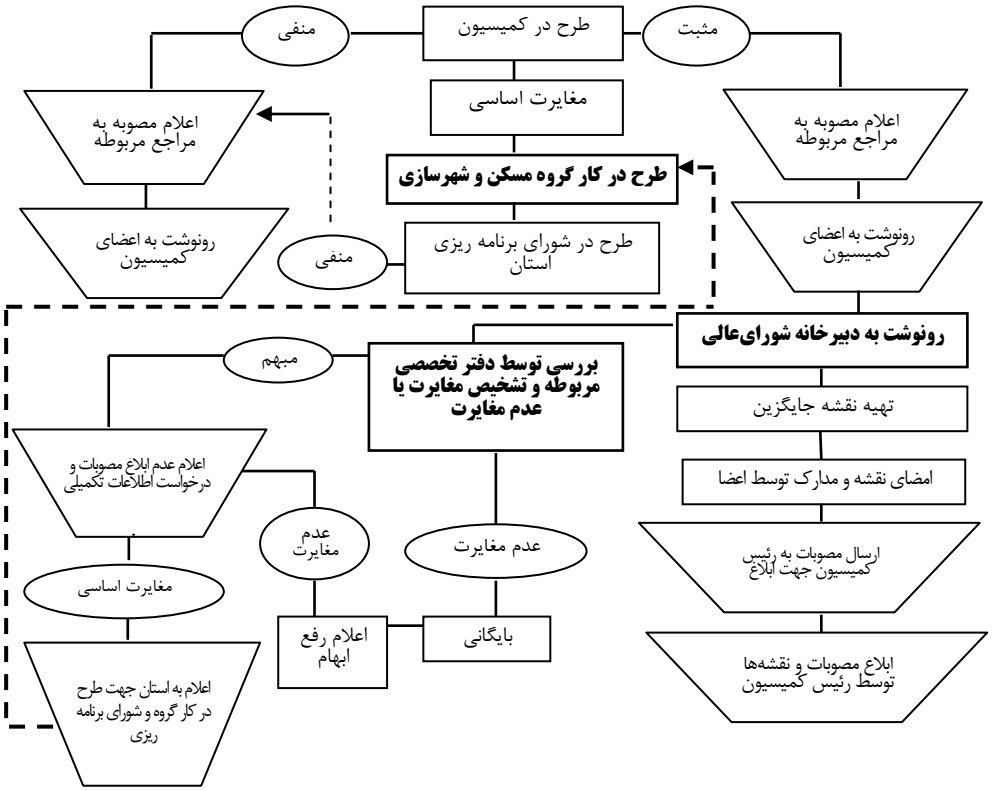
در اجرای این ماده هرگونه پیشنهاد بطور مشترک توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور تهیه و جهت تصویب به شورای‌عالی ارائه خواهد شد.

ماده ۵۴- آیین‌نامه نحوه تهیه طرح‌های توسعه و عمران موضوع این آیین‌نامه و چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای آنها حداکثر ظرف مدت شش ماه بطور مشترک توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و به تصویب شورای‌عالی خواهد رسید.

ماده ۵۵- کلیه روش‌ها و مقررات و آیین‌نامه‌های مغایر با مفاد این آیین‌نامه از تاریخ ابلاغ این تصویب نامه ملغی است.

معاون اول رییس‌جمهور- حسن حبیبی

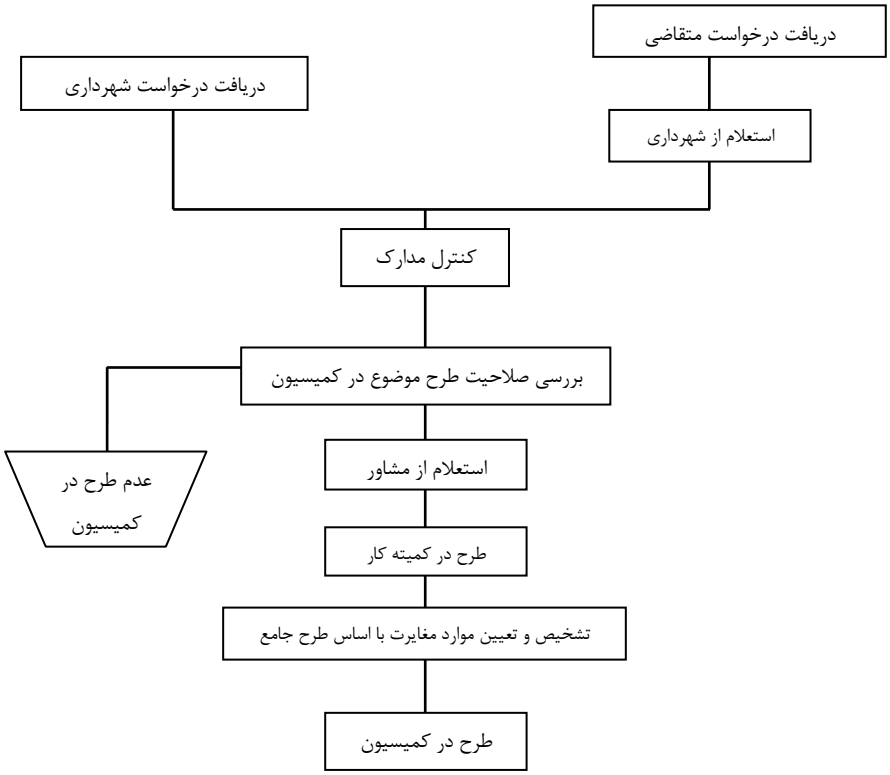
گردش کار بررسی و تصویب درخواست‌های متقاضیان



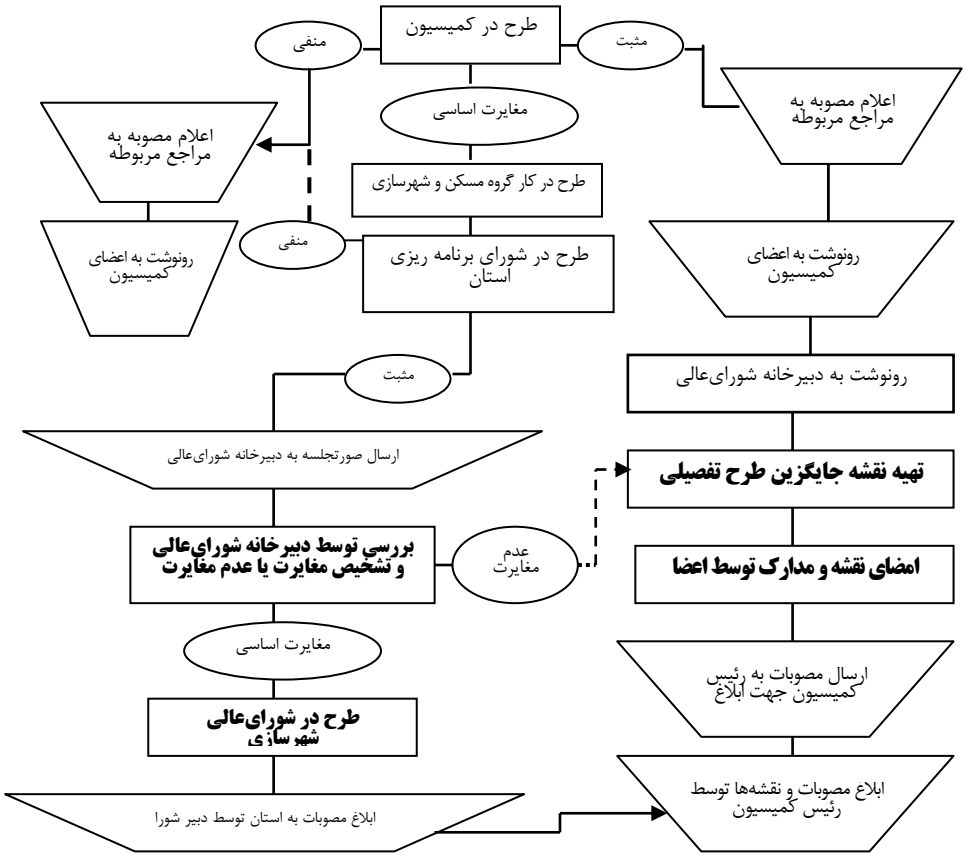
زمان‌بندی اعلام مصوبات

هفته / فعالیت	۱	۲	۳	۴	۵	
تصویب درخواست در کمیسیون						
اعلام مصوبه به مراجع مربوطه						
رونوشت به اعضای کمیسیون						
رونوشت به دبیرخانه شورای‌عالی						
بررسی توسط دبیرخانه شورای‌عالی						
تهیه نقشه جایگزین و اخذ امضای اعضا						
ارسال مصوبات به استاندار جهت اعلام						
اعلام مصوبات توسط استاندار						
اعلام عدم اعلام مصوبات (در صورت نیاز)						

وظایف دبیرخانه کمیسیون ماده ۵
(قبل از طرح درخواست در کمیسیون)



گردش کار بررسی و تصویب درخواست‌های متقاضیان



قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۷۴/۳/۳۱

ماده ۱- به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و تداوم بهره‌وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها جز در موارد ضروری ممنوع می‌باشد.

تبصره ۱ـ در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها بعهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارتخانه‌های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می‌شود محول می‌گردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضاء باشد معتبر خواهد بود و این کمیسیون موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

تبصره ۲ـ مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد مجاز می‌باشد.

تبصره ۳ـ ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

ماده ۲: در مواردی که به اراضی زراعی و باغ‌ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می‌شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغ‌های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه‌داری کل کشور و دارایی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

تبصره ۱ـ تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکین کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت کشاورزی مشخص می‌نماید و همچنین سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲ـ وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است جهات توسعه شهرها و شهرک‌ها (متصل و منفصل) را حتی‌المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغ‌ها طراحی و از اراضی غیرزراعی و غیرقابل کشاورزی استفاده نماید و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌های موجود داخل محدوده قانونی شهرها را به حداقل ممکن برساند.

ماده ۳ ـ مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغ‌های موضوع این قانون که غیرمجاز اراضی زراعی و باغ‌ها را تغییر کاربری دهند علاوه بر الزام به پرداخت عوارض موضوع ماده ۲ به پرداخت جزای نقدی تا

سه برابر بهای اراضی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد در صورت تکرار جرم علاوه بر مجازات مذکور به حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد وزارت کشاورزی موظف است پرونده‌های متخلفین از این قانون را به مراجع قضایی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و در خارج از نوبت رسیدگی و براساس ضوابط مربوطه حکم قطعی صادر نمایند.

تبصره ۱ـ سازمان‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها و نهادهای عمومی و شرکت‌ها و مؤسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می‌باشد.

تبصره ۲ـ هر یک از کارکنان دولت و شهرداری‌ها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند به جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصل دائم از خدمات دولتی و شهرداری‌ها محکوم خواهند شد. سر دفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت محکوم خواهند شد.

ماده ۴- دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنائی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی تأمین آب و احیاء اراضی موات و بایر برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به‌منظور مطالعه و آماده‌سازی زمین‌های غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و ایجاد شهرک‌ها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

ماده ۵- از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده ۶- مقدار سیصد هکتار اراضی غیرقابل کشت از یک هزار و یکصد هکتار اراضی مربوطه به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

ماده ۷- وزارت کشاورزی مسئول اجرای این قانون می باشد و وزارت مذکور مکلف است آیین‌نامه اجرایی این قانون را ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران برساند.

ماده ۸- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌گردد. قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و هفت تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ سی و یکم خرداد ماه یکهزار و سیصد و هفتاد و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۴/۴/۷ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی- علی‌اکبر ناطق نوری

قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ (مصوب ۱۳۸۵/۸/۱)

ماده ۱- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ مجلس شورای اسلامی به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۲ - تبصره‌های (۱)، (۲) و (۳) ماده(۱) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و چهار تبصره به عنوان تبصره‌های (۴)، (۵)، (۶) و (۷) به آن الحاق می‌گردد.

تبصره ۱- تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در هر استان به عهده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهادکشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می‌باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می‌گردد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید.

سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمان‌های جهاد کشاورزی استان‌ها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل می‌گردد و عهده‌دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواست‌ها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می‌باشد.

تبصره ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهادکشاورزی ذی‌ربط را در این زمینه استعلام می‌نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود. نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می‌شود.

تبصره ۳- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأت‌ها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ‌ها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها از سازمان‌های جهاد کشاورزی وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۴- احداث گلخانه‌ها، دامداری‌ها، مرغداری‌ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه‌های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه‌کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی‌شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان‌های جهاد کشاورزی استان ها بلامانع می‌باشد.

تبصره ۵- اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می‌باشند.

تبصره ۶- به‌منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیون‌های موضوع تبصره (۱) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می‌گردد.

تبصره ۷- تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیون‌های موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیونی به ریاست وزیر جهادکشاورزی یا نماینده تام‌الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی‌ربط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۳- عبارت «نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید» از انتهای متن ماده (۲) قانون مذکور حذف و تبصره‌های (۱) و (۲) آن به شرح ذیل اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره (۳) الحاق می‌گردد.

تبصره ۱- تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکبار و احداث دامداری‌ها، مرغداری‌ها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه‌ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲- اراضی زراعی و باغ‌های مورد نیاز طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی- استانی) و طرح‌های خدمات عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می‌باشد.

تبصره ۳- تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغ های موضوع این قانون توسط کمیسیون سه‌نفره‌ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هریک از شهرستان‌ها انجام می‌پذیرد.

ماده ۴- ماده (۳) قانون مذکور و تبصره (۲) آن به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده ۳- کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغ های موضوع این قانون که به صورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند، علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش‌ماه محکوم خواهند شد.

تبصره ۲– هریک از کارکنان دولت و شهرداری ها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداری‌ها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم می‌شوند.

ماده ۵– ماده (۴) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۴– دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهادکشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی، تأمین آب و احیای اراضی موات و بایر و هزینه‌های دادرسی و اجرای این قانون برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده‌سازی زمین‌های غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرک‌ها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

ماده ۶- موارد زیر به‌عنوان مواد (۷) الی (۱۲) به قانون مذکور الحاق می‌گردد:

ماده ۷– کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) موظف است در تشخیص ضرورت‌ها موارد زیر را رعایت نماید:

۱- اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذی‌ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی.

۲- ضوابط طرح‌های کالبدی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای مصوب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران.

۳- مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح.

۴- ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه‌گذاری باتوجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها.

۵- استانداردها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی‌ربط.

ماده ۸– صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاه‌های ذی‌ربط در اراضی زراعی و باغ‌ها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداری‌ها، شهرداری‌ها و سایر مراجع ذی‌ربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود. متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (۳) این قانون مجازات خواهد شد.

ماده ۹- به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها که در طرح‌های جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می‌باشند، دولت و شهرداری‌ها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداری‌ها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده ۱۰- هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می‌گردد، چنانچه به‌طور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

تبصره ۱- چنانچه مرتکب پس از اعلام جهادکشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به در خواست جهادکشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره ۲– مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورتمجلس رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحدثات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱-کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها را دریافت نموده‌اند موظفند حداکثر ظرف مدت نه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد شد.

ماده ۱۲- ایجاد هرگونه مستحدثات پس از حریم قانونی موضوع ماده (۱۷) قانون اصلاح قانون ایمنی راه‌ها و راه‌آهن مصوب ۱۳۷۹ درمورد اراضی زارعی و باغی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می‌باشد.

ماده ۷– ماده (۷) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و شماره آن به مواد (۱۳) و (۱۴) تغییر می‌یابد.

ماده ۱۳- وزارت جهاد کشاورزی مسئول اجرای این قانون و آیین‌نامه‌های اجرایی آن می‌باشد.

ماده ۱۴- وزارت جهاد کشاورزی موظف است آیین‌نامه‌های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

ماده ۸ – ماده (۸) قانون مذکور به شرح ذیل اصلاح و شماره آن به ماده (۱۵) تغییر می‌یابد.

ماده ۱۵- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (۷۷) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ لغو می‌گردد.
قانون فوق مشتمل بر هشت ماده در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ اول آبانماه یکهزار و سیصد و هشتاد و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۵/۸/۱۰ به تأیید شورای نگهبان رسید.

رئیس مجلس شورای اسلامی- غلامعلی حدادعادل

آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها

ماده ۱- در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می‌رود:
الف ـ قانون: قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها ـ مصوب ۱۳۷۴ ـ و اصلاحیه آن مصوب ۱۳۸۵ که از این پس در این آیین‌نامه به اختصار قانون نامیده می‌شود.
ب ـ محدوده شهر، حریم شهر، محدوده شهرک و محدوده روستا: محدوده‌ای که براساس"قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها ـ مصوب ۱۳۸۴ـ "به تصویب مراجع قانونی ذی‌ربط رسیده یا خواهد رسید.
پ ـ طرح‌هادی روستا: طرحی که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود میزان و مکان گسترش آتی و نحوه نیازمندی‌های عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی یا طرح‌های جامع ناحیه‌ای تعیین می‌نماید.
ت ـ اراضی زراعی و باغ‌ها: اراضی تحت کشت، آیش و باغات شامل آبی، دیم اعم از دایر و بایر که سابقه بهره‌برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیت‌های موضوع تبصره (۴) الحاقی که در حکم اراضی زراعی و باغ ها محسوب می‌شود.
ث ـ کمیسیون: کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون می‌باشد.
ج ـ کمیسیون تقویم: کمیسیون تبصره (۳) الحاقی ماده (۲) قانون می‌باشد.
چ ـ تفکیک: در مقررات ثبتی عبارت است از تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچکتر.
ح ـ افراز: در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جداکردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان.
خ ـ تقسیم: اعم است از تفکیک و افراز و غیرآن.
د ـ تغییر کاربری: هرگونه اقدام که مانع از بهره‌برداری و استمرار کشاورزی اراضی زراعی و باغ‌ها در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب شود.

ذ ـ مالک یا صاحب زمین: شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی که بر اراضی زراعی یا باغی با ارایه سند مالکیت یا گواهی اداره ثبت مشعر بر مالکیت بوده و یا موافق احکام قطعیت یافته صادره از محاکم قضایی مالکیت آنان محقق شده باشد و چنانچه اراضی مذکور درمناطق مشمول اعلان ثبت عمومی و اجباری نباشد و از قدیم‌الایام از سوی اشخاص به عنوان مالک مورد بهره‌برداری واقع و شورای اسلامی محل تصرف مالکانه (قاعده ید) متقاضی را تأیید نماید و مستثنی بودن اراضی موردنظر از انواع اراضی ملی و دولتی به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده باشد، مالک تلقی می‌شود.

ر- طرح‌های تملک و دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی(ملی- استانی): طرح هایی که دارای موافقتنامه مبادله شده بین دستگاه اجرایی و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و یا استان (بنا به مورد) باشد.

ز ـ طرح‌های خدمات عمومی موضوع ماده ۲ قانون: طرحهای گردشگری و طرح‌های غیرانتفاعی که مورد نیاز مردم باشد و قابلیت تملک خصوصی نداشته و عموم مردم بتوانند از آن بهره‌مند شوند.

س ـ مجوز موضوع ماده (۷) قانون: موافقتی اصولی یا جواز تأسیسی که توسط دستگاه‌های اجرایی ذی ربط در چارچوب قوانین و مقررات مربوط صادر می‌شود.

ش ـ مجوز یا پروانه ساخت موضوع ماده(۸) قانون: موافقتی که توسط دستگاه های ذی ربط در احداث بنا و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز وتلفن صادر می‌شود.

ص ـ اراضی داخل محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب: محدوده شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دورهٔ طرح هادی روستا می‌باشد.

ماده ۲- دبیرخانه کمیسیون در سازمان جهاد کشاورزی استان مستقر بوده و مدیر امور اراضی، دبیر کمیسیون می‌باشد.

تبصره- نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط جهت شرکت در جلسه کمیسیون بدون داشتن حق رأی از سوی دبیر دعوت خواهد شد.

ماده ۳- درخواست اشخاص حقیقی و حقوقی برای تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها همراه مدارک ثابت کننده و قانونی مالکیت، جواز تأسیس یا موافقت اصولی طرح مورد نظر، نقشه عرصه مورد اجرای طرح، نظریه اداره کل حفاظت محیط زیست استان و حسب مورد پاسخ استعلام دستگاه‌های ذی ربط در چارچوب ماده (۷) قانون، تحویل دبیرخانه می‌گردد.

تبصره ۱ - درخواست دستگاه‌های مجری طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای (طرح‌های ملی ـ استانی) و طرح‌های خدمات عمومی مورد نیاز مردم و گردشگری با ارائه مصوبه مرجع قانونی ذیربط و دو نسخه کروکی محل و نقشه عرصه در مقیاس مورد اجرای طرح به‌صورت خارج از نوبت در کمیسیون مطرح خواهد شد.

تبصره ۲- نحوه و چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده اعم از استعلام‌های موردنیاز، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواست‌ها در کمیسیون، نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون و کمیسیون تقویم به متقاضی براساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف مدت دو ماه از سوی وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تهیه و ابلاغ می‌گردد.

تبصره ۳- دبیرخانه کمیسیون موظف است در صورت عدم تکمیل مدارک مورد لزوم از سوی متقاضی ظرف یک ماه از تاریخ ثبت درخواست، پرونده را از دستور کار کمیسیون خارج نماید. بدیهی است در صورت ارایه مدارک و مستندات، پرونده حسب نوبت در دستور کار کمیسیون قرار می‌گیرد.

تبصره ۴- جلسات کمیسیون با حضور رییس و حداقل سه عضو دیگر رسمیت دارد و تصمیمات آن با حداقل سه رأی موافق معتبر و لازم‌الاجرا خواهد بود. کمیسیون موظف است ظرف دوماه از تاریخ ثبت درخواست یا استعلام در دبیرخانه نسبت به بررسی موضوع اقدام و نتیجه را از طریق دبیرخانه به متقاضی ابلاغ نماید.

تبصره ۵- دبیرخانه کمیسیون از رؤسای سازمان‌های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و صنایع و معادن استان برای شرکت در جلسات دعوت به عمل خواهد آورد.

ماده ۴- در صورت موافقت کمیسیون با تغییر کاربری اراضی زراعی یا باغ مورد تقاضا، دبیر کمیسیون مراتب را به همراه کروکی یا نقشه، مشخصات کامل ملک به منظور تعیین قیمت روز اراضی زراعی یا باغ با کاربری جدید به کمیسیون تقویم اعلام و پس از اخذ نظریه کمیسیون یاد شده و اعلام به متقاضی و ارائه گواهی لازم توسط وی مبنی بر واریز عوارض موضوع ماده (۲) قانون به حساب خزانه داری کل کشور، مجوز تغییر کاربری را صادر و به مرجع استعلام‌کننده و متقاضی اعلام می‌نماید. مجوز صادره از زمان ابلاغ به متقاضی به مدت دو سال دارای اعتبار می‌باشد.

تبصره- در مواردی که بعد از پایان اعتبار مجوز کمیسیون، مجدداً برای همان اراضی درخواست تمدید مجوز قبلی یا تقاضای تغییر کاربری برای طرح جدید ارایه گردد وکمیسیون موافقت نماید در صورت شمول عوارض موضوع ماده (۲) قانون، با احتساب عوارض پرداختی قبلی مابه التفاوت تعیین و به متقاضی جهت واریز ابلاغ می‌گردد.

ماده ۵- در مواردی که به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی یا سازمان جهاد کشاورزی استان‌ها درصدور مجوز تغییر کاربری توسط کمیسیون رعایت مقررات این قانون نگردیده باشد، موضوع جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم لازم به کمیسیون تبصره (۷) الحاقی ماده یک قانون احاله می‌گردد و کمیسیون موظف است حداکثر پس از دو ماه از تاریخ ارجاع نسبت به موضوع اخذ تصمیم و ابلاغ نماید.

تبصره- وزارتخانه‌های کشور، مسکن و شهرسازی و سازمان حفاظت محیط زیست موظفند معاونین ذی‌ربط را جهت عضویت در کمیسیون مذکور، به وزارت جهادکشاورزی معرفی نمایند.

ماده ۶- وزارت جهادکشاورزی موظف است ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده شهرها، شهرک‌ها و طرح هادی روستاها را ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه تهیه و پس از تصویب کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست جهت اجرا به سازمان‌های جهادکشاورزی ابلاغ نماید.

ماده ۷-استانداری، امور اقتصادی و دارایی و جهاد کشاورزی استان‌ها موظفند ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، نمایندگان خود را برای عضویت در کمیسیون تقویم شهرستان‌ها به دبیرخانه کمیسیون معرفی نمایند. کمیسیون تقویم در مدیریت جهادکشاورزی شهرستان تشکیل و جلسات آن با حضور کلیه اعضاء رسمیت یافته و رأی اکثریت اعضاء معتبر و لازم الاجرا است.

ماده ۸- به منظور ایجاد وحدت رویه اجرایی در نحوه تقویم و ارزیابی اراضی موضوع قانون و نظارت بر آن ظرف دو ماه پس از تصویب این آیین‌نامه، دستورالعمل مشترکی از سوی وزارتخانه‌های کشور، امور اقتصادی و دارایی، مسکن و شهرسازی و جهادکشاورزی تهیه وتوسط وزارت جهاد کشاورزی به استان‌ها ابلاغ خواهد شد.

تبصره- تصمیم کمیسیون تقویم از زمان اعلام به متقاضی به مدت شش ماه اعتبار خواهد داشت و در صورت انقضای مدت مذکور و عدم واریز عوارض، قیمت ملک مجدداً توسط کمیسیون تقویم تعیین و اعلام خواهد شد.

ماده ۹- ادارات ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی و سایر هیئت‌ها و مراجع مربوط موظفند در هنگام تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ‌های واقع در خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها و طرح هادی روستایی، نظر سازمان جهاد کشاورزی (مدیریت جهاد کشاورزی) را استعلام و تفکیک، افراز و تقسیم اینگونه اراضی پس از تأیید مدیریت جهاد کشاورزی قابل اجرا خواهد بود.

تبصره- ضوابط و حد نصابهای تفکیک، افراز و تقسیم اراضی ظرف دو ماه پس از صدور این آیین نامه توسط وزارت جهادکشاورزی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و پس از تصویب کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست و سازمان‌های جهاد کشاورزی اعلام خواهد شد.

ماده ۱۰- مصادیق و ضوابط موضوع تبصره (۴) ماده (۱) و تبصره (۱) ماده (۲) قانون ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه، طی دستورالعملی حسب مورد با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، صنایع و معادن و سازمان‌های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و حفاظت محیط زیست تهیه و توسط وزارت جهادکشاورزی ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۱- وزارت جهادکشاورزی موظف است در اجرای ماده (۱۰) قانون ظرف یک ماه مصادیق اقداماتی که تغییر کاربری غیرمجاز بوده و جرم محسوب می‌شود را تهیه و ابلاغ نماید.

ماده ۱۲- به‌منظور اجرای قانون و جلوگیری از هرگونه عملیات تغییر کاربری غیرمجاز متخلف در اراضی زراعی و باغ ها، مأموران جهادکشاورزی مکلفند ضمن بازدید از اراضی زراعی و باغ ها در صورت مشاهده هرگونه جرم ضمن توقف عملیات با رعایت ماده (۱۰) قانون، نسبت به تنظیم صورتجلسه اقدام نمایند.

تبصره۱- مأموران جهادکشاورزی مکلفند توقف عملیات اجرایی را به مالک یا قائم مقام قانونی وی به صورت مکتوب اخطار و اعلام نمایند. چنانچه مرتکب پس از اعلام مأموران جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی‌جمهوری اسلامی ایران موظف است بنا به درخواست مأموران جهادکشاورزی از ادامه عملیات متخلف جلوگیری نماید.

تبصره ۲- مدیریت جهادکشاورزی مکلف است با توجه به صورتجلسه تنظیمی‌در اسرع وقت نسبت به معرفی مجرم یا مجرمین به مراجع قضایی اقدام نماید. مراجع قضایی برابر مقررات مربوط به تخلف رسیدگی و حکم مقتضی را صادر می‌نمایند.

ماده ۱۳- مأموران وزارت جهاد کشاورزی مکلفند در چارچوب تبصره‌های (۱) و (۲) ماده (۱۰) قانون با حضور نیروی انتظامی و نماینده دادسرا یا دادگاه محل، ضمن تنظیم صورت مجلس، رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحدثات، اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۴-فعالیت‌های موضوع تبصره (۴) الحاقی به ماده یک قانون بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و در حکم اراضی زراعی و باغ‌ها می‌باشد. در صورتی که مجریان فعالیت‌های این تبصره قصد تغییر کاربری این فعالیت‌ها را داشته باشند باید مجوز کمیسیون را اخذ نمایند و چنانچه بدون اخذ مجوز از کمیسیون تغییر کاربری غیرمجاز دهد اقدام آنان جرم محسوب و مطابق سایر مفاد این قانون با آنها برخورد می‌شود.

ماده ۱۵- وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی‌ایران و سایر مراجع ذی ربط، موظفند در اجرای قانون همکاری‌های لازم را با وزارت جهادکشاورزی بعمل آورند.

ماده ۱۶- نحوه و چگونگی پرداخت حق الجلسه و حق الزحمه اعضای کمیسیون‌ها و مجریان این قانون بنا بر دستورالعملی است که از سوی وزیر جهاد کشاورزی تعیین و ابلاغ می‌گردد.

ماده ۱۷- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور موظف است به منظور اجرای ماده (۴) اصلاحی قانون، ردیف‌های اعتباری مستقلی برای وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی و مسکن و شهرسازی اختصاص دهد و همه ساله درآمدهای موضوع این ماده را به ترتیب هشتاد درصد(۸۰٪) و بیست درصد (۲۰٪) در بودجه سنواتی دستگاه‌های یادشده منظور نماید.

ماده ۱۸- آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و ضوابط تقویم اراضی موضوع تصویب نامه‌های شماره ۱۳۱۰۵/ت۱۵۳۹۸هـ مورخ ۷۴/۱۱/۱ و شماره ۱۲۸۶۳۷/۲۰/ت/۱۶۵۸۴هـ مورخ ۷۵/۱۲/۲۸ و اصلاحیه‌های بعدی آن لغو و این آیین‌نامه جایگزین آنها می‌گردد.

معاون اول رئیس جمهور - پرویز داودی

قانون فروش و انتقال پادگان‌ها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها

ماده۱- وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران مکلفند با درخواست ستاد کل نیروهای مسلح، دولت یا شهرداری‌ها (از طریق وزارت کشور) و در صورت موافقت فرماندهی کل قوا نسبت به فروش (از طریق مزایده یا توافق) و انتقال پادگان‌ها و سایر اماکن تحت تملک از محدوده شهرها به خارج از حریم آنها با توافق وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری‌ها و یا سایر دستگاه‌های اجرایی اقدام نمایند. در ارتباط با اراضی وقفی نیز مطابق قوانین مربوطه عمل می‌شود.

تبصره ـ اماکن نیروهای مقاومت بسیج، ناجا، وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و سازمان‌های وابسته و تابعه آن و سپاه انصار (به جز پادگان‌های آموزشی، مراکز تولید سلاح و مهمات و زاغه‌های مهمات آنها) و مراکز علمی، پژوهشی، درمانی رفاهی و منازل مسکونی نیروهای مسلح و همچنین ستاد کل، ستادهای فرماندهی کل سپاه و ارتش و ستادهای نیروها از موضوع این ماده مستثنی می‌باشند. در موارد اختلافی نظر ستاد کل نیروهای مسلح حاکم است.

ماده۲- وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و یا نیروی مسلح مربوطه برای عرصه پادگان‌ها و سایر اماکن مشمول این قانون که پیش از تصویب این قانون فاقد سند و بدون معارض بوده، اقدام به اخذ سند مالکیت نموده و در صورت صدور سند مالکیت، مطابق این قانون عمل خواهد شد.

ادارات ثبت اسناد و املاک و سایر مراجع ذی‌ربط موظفند برابر مقررات مربوطه با درخواست وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و یا نیروهای مسلح اقدام لازم را جهت صدور اسناد مذکور به عمل آورند.

ماده۳- به وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری‌ها و سایر دستگاه‌های اجرایی اجازه داده می‌شود با هماهنگی وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و نیروهای مسلح کشور، عرصه و اعیان پادگان‌ها و سایر اماکن موضوع این قانون را به قیمت کارشناسی روز خریداری و یا برای جابه‌جایی توافق نمایند. ارزش زمین به صورت تفکیک‌نشده سی و پنج درصد (۳۵٪) ارزش کاربری مسکونی تفکیک شده و همجوار املاک موضوع خریداری یا توافق، منظور خواهد شد.

طرح شهرسازی اراضی مذکور به منظور تأمین سرانه کاربری‌های عمومی شهری موردنیاز منطقه حداقل چهل درصد (۴۰٪) و نیز تأمین منابع مالی موردنیاز برای انتقال مذکور، در اراضی کمتر از ده هکتار باید به تصویب کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب۱۳۵۱/۱۲/۲۲ و در اراضی با مساحت بیش از آن به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

ماده۴- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ادارات تابعه موظفند نسبت به تجمیع و تفکیک اراضی مذکور و همچنین صدور اسناد مالکیت جدید برابر قوانین و مقررات مربوطه اقدام نموده و حقوق و عوارض قانونی حسب مورد طبق احکام برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و برنامه‌های آتی وصول خواهد شد.

ماده۵- وزارت جهاد کشاورزی مکلف است در موارد جابه‌جایی موضوع این قانون، زمین مناسب موردنیاز جهت احداث پادگان یا اماکن جایگزین و حریم آنها را مطابق معیارها و مقررات نیروهای مسلح واگذار نماید.

ماده۶- منابع مورد نیاز برای خرید عرصه‌های موضوع این قانون هرساله بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی یا دستگاه اجرایی مربوطه، از محل اعتبار پیش‌بینی شده در قوانین بودجه سنواتی و تسهیلات اعتباری و بانکی و یا فروش اوراق مشارکت تأمین می‌شود. همچنین درآمد حاصل از فروش املاک مذکور و معاوضه حسب مورد به منظور تأمین تمام یا بخشی از بهای خرید به حساب خزانه واریز و صددرصد (۱۰۰٪) تخصیص‌یافته در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی یا دستگاه اجرایی قرار می‌گیرد. بازپرداخت اعتبارات دریافتی از منابع بانکی، از محل درآمد مذکور تأمین می‌شود.

ماده۷- در مواردی که منابع حاصله کفاف ایجاد پادگان و تأسیسات مشابه را در زمین تعیین شده ننماید، دولت می‌تواند باقیمانده اعتبار موردنیاز را با هماهنگی ستاد کل نیروهای مسلح و وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح در بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی کند. در این صورت جابه‌جایی پس از احداث پادگان و تأسیسات آن (متناسب با محل تخلیه‌شده) صورت می‌پذیرد.

ماده۸- وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و نیروهای مسلح موظفند درآمد حاصل از اجراء این قانون را به حساب خزانه که ردیف آن در قانون بودجه سالیانه پیش‌بینی می‌گردد واریز و به منظور احداث اماکن جایگزین در خارج از محدوده و حریم شهرها هزینه نمایند. این اعتبار صددرصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی می‌شود.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و یک تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ اول شهریور ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و هشت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۸/۶/۱۱ به تأیید شورای نگهبان رسید.

قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی

ماده ۱- از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون هرگونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکت‌های تعاونی مسکن اعم از شرکتهای تعاونی مسکن کارمندی و کارگری و تعاونی‌های مسکن کارکنان نیروهای نظامی و انتظامی برای امر مسکن در داخل محدوده (قانونی) شهرها، شهرک‌ها و شهرهای جدید موکول به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی مورد نظر از مراجع مذکور در مواد (۳) و (۴) این قانون می‌باشد.

ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی و کلیه مراجع قانونی واگذارکننده زمین اعم از سازمان‌ها، نهادها و دستگاه‌های دولتی و غیردولتی موظفند قبل از هرگونه نقل و انتقال و یا واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی، موضوع بلامانع بودن احداث واحدهای مسکونی در اراضی مورد نظر را طبق مواد آتی از مراجع تعیین شده در این قانون استعلام و پیوست مدارک نمایند. اعتبار این گواهی حداکثر دو سال از تاریخ صدور می‌باشد.

ماده ۳- کاربری، ضوابط ساختمانی و بلامانع بودن نقل و انتقال یا واگذاری زمین برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی در داخل محدوده (قانونی) شهرها، باید از طریق شهرداری مربوط و براساس طرح‌های مصوب توسعه شهری بطور کتبی اعلام و گواهی شده باشد.

ماده ۴- هرگونه نقل و انتقال و واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی برای امر مسکن در خارج محدوده (قانونی) شهرها اعم از داخل و یا خارج از حریم شهرها بجزء در محدوده مصوب شهرهای جدید و شهرک‌هایی که طبق مقررات و براساس طرح‌های مصوب احداث شده یا می‌شوند، ممنوع می‌باشد.

احراز وقوع زمین مورد نظر در داخل شهرهای جدید و شهرک‌های مصوب و تناسب زمین مذکور از نظر کاربری و ضوابط ساختمانی با برنامه‌های متقاضیان بعهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌باشد.

ماده ۵- ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تأییدیه‌های زیر را در مورد تهیه نقشه‌های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک، به شرح زیر اخذ نمایند:

الف. تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از نظر رعایت مصوبات طرح‌های جامع وهادی شهری از شهرداری مربوط.

ب. تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح‌های جامع ناحیه‌ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر، از نظر رعایت ضوابط آیین‌نامه مربوط

به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران) و اصلاحات بعدی آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استان.

تبصره- در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تأیید نقشه‌های مربوط، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

ماده ۶- هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تفکیک، افراز، صدور سند و تغییر کاربری در مورد زمین‌های موضوع این قانون، بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است. در صورت تخلف، متخلفان از جمله هیأت مدیره شرکت تعاونی ذی‌ربط، مسئول جبران خسارت وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداری‌ها، دولت و اعضای شرکتهای تعاونی مسکن می‌باشند.

ماده ۷- مراجعی که خارج از حدود وظایف خود در حریم یا خارج از حریم شهرها تصمیم‌گیری کنند و به هر نحو به ساخت و سازهای غیرقانونی و بر خلاف مفاد این قانون اقدام نمایند و یا مؤثر در احداث این گونه بناها باشند و یا به نحوی در این گونه اقدامات خلاف مشارکت نمایند، طبق این قانون متخلف محسوب می‌شوند و با آنها برابر مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۸- کلیه سازمان‌ها، مؤسسات و شرکتهای تأمین‌کننده خدمات آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن مکلفند خطوط و انشعاب به ساختمان‌ها را برحسب مراحل مختلف عملیات ساختمانی فقط در قبال ارائه پروانه معتبر ساختمانی، گواهی پایان ساختمان معتبر صادر شده توسط مراجع مسئول صدور پروانه و ذکر شماره و تاریخ مدارک مذکور در قراردادهای واگذاری، تأمین و واگذار نمایند.

واگذاری خطوط و انشعاب اینگونه خدمات به واحدهای مسکونی و هرگونه بنایی که به‌طور غیرمجاز و برخلاف ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های مصوب احداث شود ممنوع می‌باشد.

ماده ۹- وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف است به کلیه جرائد و سایر رسانه‌ها ابلاغ نماید قبل از درج هر نوع آگهی تبلیغاتی در ارتباط با تفکیک و فروش اراضی، مجوزهای صادر شده توسط مراجع موضوع ماده (۵) این قانون را حسب مورد از آگهی دهنده درخواست و در صورت عدم ارائه مدارک مذکور، نظر وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط) را در خصوص بلامانع بودن تفکیک و عرضه زمین اخذ نمایند.

ماده ۱۰- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌شوند.

ماده ۱۱- آیین‌نامه اجرایی این قانون توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور، تعاون و کار و امور اجتماعی حداکثر ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

قانون فوق مشتمل بر ۱۱ ماده و ۱ تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۸۱/۵/۶ مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۸۱/۵/۱۶ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی- مهدی کروبی

آیین نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (با اصلاحات بعدی)

ماده ۱- در اجرای این آیین‌نامه، محدوده (قانونی) و حریم شهر، شهرک مسکونی و شهر جدید و محدوده روستا عبارت از محدوده‌ها و حریم‌هایی می‌باشند که در طرح‌های مصوب جامع و تفصیلی و هادی شهرها، ایجاد شهرک و شهر جدید و طرح هادی روستایی به تصویب مراجع قانونی ذی‌ربط رسیده باشند.

ماده ۲- منظور از نداشتن کاربری معارض موضوع ماده (۱) قانون، برخورداری از کاربری مسکونی در محدوده (قانونی) طبق طرحهای مصوب جامع، تفصیلی وهادی و طرح‌های شهرک‌ها و شهرهای جدید می باشد.

ماده ۳- کلیه مقررات این آیین نامه مانند لزوم استعلام و نظایر آن در استفاده مسکونی از زمین، برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از خصوصی، عمومی و دولتی و وابسته به آنها و همچنین بنیادها و نهادهای انقلابی و اوقاف لازم‌الاجرا است.

ماده ۴- واگذاری، تفکیک و افراز اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن توسط تمام دستگاه‌های دولتی و عمومی و وابسته به آنها اعم از وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها، نیروهای نظامی و انتظامی، شهرداری‌ها و شرکت‌های دولتی، بنیادها و نهادهای انقلابی و مؤسسات عمومی غیردولتی و هر نهاد وابسته به دولت که به واگذاری اراضی اقدام می‌کند، تحت هر عنوان و در هر نقطه از کشور اعم از داخل یا خارج شهرها مطلقاً ممنوع است.

ماده ۵- هرگونه واگذاری اراضی در داخل مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست ممنوع است.

ماده ۶- هرگونه نقل و انتقال اراضی فاقد کاربری مسکونی، مشروط به تسلیم اقرارنامه کتبی ضمن سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی توسط منتقل الیه، دایر بر اطلاع از کاربری غیرمسکونی زمین و عدم امکان ساختن مسکن در آن خواهد بود.

ماده ۷-کاربری‌های اراضی غیرمسکونی که به ترتیب مقرر در ماده (۶) این آیین‌نامه مورد نقل و انتقال قرار می گیرند، قابل تغییر توسط کمیسیون‌های ماده (۵) قانون تاسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران- مصوب ۱۳۵۱ و مراجع تصویب طرح‌هادی و تغییرات بعدی آنها نبوده و قبول تقاضاهای متضمن درخواست تغییر کاربری آنها توسط دبیرخانه‌های مربوط، شهرداریها و سایر اعضا و طرح این تقاضا در جلسات کمیسیون‌ها و مراجع مذکور ممنوع است.

ماده ۸ – کلیه دستگاه‌هایی که قانوناً مجاز به واگذاری زمین برای امر مسکن به اشخاص حقیقی و حقوقی می باشند، موظفند شماره، تاریخ و متن پاسخ استعلام دریافت شده از مراجع مقرر در قانون را دایر بر برخورداری زمین مورد واگذاری از کاربری مسکونی و ضوابط و مقررات متناسب با تعداد استفاده‌کنندگان، به‌طور کتبی در توافق‌نامه‌ها، صورتجلسات، ابلاغیه‌ها و سایر مدارک مربوط به واگذاری زمین قید نمایند.

ماده ۹ – استعلام‌کنندگان کاربری زمین و ضوابط و مقررات ساختمانی آن مکلفند نقشه موقعیت زمین در مقیاس مناسب طبق سند مالکیت، نشانی زمین و سایر مشخصاتی که اظهارنظر توسط مرجع مورد استعلام را تسهیل می‌نماید، به مراجع مورد استعلام مربوط ارائه دهند.

ماده ۱۰– مراجع مورد استعلام مکلفند ظرف ده روز پس از وصول نامه دفترخانه اسناد رسمی یا مراجع واگذارکننده زمین، نسبت به صدور پاسخ استعلام اقدام نمایند.

تبصره – در صورت کامل نبودن مدارک، مراجع استعلام شونده مکلفند ظرف پنج روز از تاریخ وصول استعلام، کسری مدارک را به دستگاه استعلام‌کننده اعلام نمایند.

ماده ۱۱– سازمان‌های مسکن و شهرسازی در مورد زمین‌ها و املاک واقع در محدوده شهرک‌ها و شهرهای جدید و شهرداری‌ها در داخل محدوده شهر، استعلام‌های دریافت شده را براساس مصوبات و نقشه‌های اجرایی طرحهای جامع، تفصیلی و هادی آنها پاسخ خواهند داد. در مورد شهرهای دارای طرح جامع، در صورت فقدان طرح‌های تفصیلی و وقوع تقریبی زمین در مجاورت زمین‌هایی که موقعیت کلی آنها برای کاربری‌های عمومی و خدماتی شهرها پیش‌بینی گردیده‌اند، براساس مصوبات شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران عمل خواهد شد.

تبصره – در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرک‌ها و یا در تمام یا بخشی از هر شهر جدید، پاسخگویی به استعلام موضوع این ماده توسط شهرداری‌های مزبور به انجام خواهد رسید.

ماده ۱۲– هر نوع نقل و انتقال اراضی برای امر مسکن اعم از رسمی و عادی در داخل محدوده روستاها منوط به استعلام از دهیاری مربوط بر اساس طرح هادی مصوب، با همکاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در صورت عدم تشکیل دهیاری، از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی محل خواهد بود. دهیاری‌ها با همکاری بنیاد یادشده حسب مورد، در صورت وجود طرح هادی روستایی بر اساس طرح مصوب مذکور و در صورت عدم وجود طرح‌های‌هادی، طبق عرف محل، کاربری و ضوابط ساختمانی مربوط را اعلام خواهند نمود.

ماده ۱۳– سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها موظفند استعلام‌های دریافت شده از ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه‌های تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها (به جز روستاها) را از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح‌های جامع ناحیه‌ای و در صورت عدم تهیه طرح برای

ناحیه موردنظر، از نظر رعایت ضوابط آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و اصلاحات بعدی آن، پاسخ دهند.

ماده ۱۴- مراجع پاسخ‌دهنده به استعلام موظفند استعلام‌های به عمل آمده از سوی ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه‌های تفکیک اراضی را که می‌بایست منضم به نقشه تفکیکی خوانا در مقیاس مناسب و سایر اطلاعات و مشخصات مورد نیاز برای تشخیص موقعیت زمین باشد، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول استعلام پاسخ دهند.

تبصره ۱- در صورت موافقت مراجع فوق‌الذکر با نقشه‌های تفکیکی دریافت شده از نظر کاربری و ضوابط تفکیک، سایر مدارک لازم برای تفکیک طبق مقررات ذی ربط توسط متقاضی ارائه خواهد شد.

تبصره ۲ - نقشه‌های تفکیکی پیشنهادی از سوی متقاضیان در مورد اراضی واقع در شهرک های مسکونی و شهرهای جدید جهت تأیید از حیث امکان تفکیک و رعایت کاربری و ضوابط تفکیک از طرف ادارات ثبت اسناد و املاک حسب مورد به ترتیب به سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط و شرکت عمران شهر جدید ذی‌ربط ارسال خواهد شد. مراجع مذکور براساس طرح‌ها و ضوابط و مقررات مصوب، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول، اظهارنظر خواهند نمود.

تبصره ۳ - در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرک‌ها و یا در تمام یا بخشی از شهر جدید، اظهارنظر در خصوص موضوع این ماده به عهده شهرداری‌های مذکور خواهد بود.

ماده ۱۵ - تأمین و واگذاری تأسیسات زیربنایی موضوع ماده (۸) قانون (آب، برق، گاز و تلفن ثابت و نظایر آن) موکول به ارائه پروانه‌های معتبر ساختمانی یا عدم خلاف یا پایان کار (در مورد شهرها، شهرهای جدید و شهرک‌ها) یا تأییدیه مراجع صدور مجوز ساختمان در محدوده روستا، دایر بر رعایت کاربری مسکونی خواهد بود.

ماده ۱۶- مفاد ماده (۶) قانون برای آن دسته از اراضی و املاک که بر اساس اسناد عادی و دست نویس طبق قوانین دیگر، قابلیت تفکیک و یا صدور سند یافته باشند از جمله مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) موضوع قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۷۰ - و در کلیه واگذاری‌های زمین توسط مراجع مختلف برای امر مسکن از جمله سازمان ملی زمین و مسکن، شهرداری‌ها و کمیسیون‌های موضوع ماده (۳۲) آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۵۹ - و ماده (۳۱) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و منابع طبیعی و سایر مراجعی که به موجب قوانین مجاز به واگذاری زمین شناخته شده‌اند نیز لازم‌الاجرا می باشد.

تبصره- نقشه تأیید شده موضوع ماده (۴) آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها که مبنای تغییر کاربری و تفکیک اراضی زراعی و باغ‌های خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها توسط

ادارات ثبت اسناد و املاک قرار می‌گیرند، منحصراً مربوط به استفاده کشاورزی و باغداری از اراضی زراعی و باغات موضوع نقشه‌های مذکور بعد از تفکیک می‌باشند و در هر حال تغییر کاربری این اراضی به مسکونی ممنوع است.

ماده ۱۷- کلیه مراجعی که در محدوده (قانونی) و حریم یا خارج از حریم شهرها، در داخل شهرک‌ها و شهرهای جدید و حریم آنها و همچنین روستاها، برخلاف مفاد این قانون تصمیم‌گیری کرده و یا به هر نحو به ساخت و سازهای غیرقانونی اقدام نموده یا مؤثر در احداث بناهای خلاف باشند، متخلف محسوب و طبق مقررات با آنها رفتار خواهد شد.

ماده ۱۸ - درج شماره، تاریخ و نام صادرکننده مجوز در آگهی‌های تفکیک و فروش اراضی موضوع این قانون الزامی است و آگهی‌های فاقد مشخصات مذکور، غیرقابل چاپ و تبلیغ در مطبوعات، صدا و سیما و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن عمومی می‌باشند و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی اقدامات لازم را در جهت تحقق این موضوع به عمل خواهد آورد و وزارت مسکن و شهرسازی نیز موظف است هرگونه تخلف از این ماده را پیگیری نماید.

ماده ۱۹ - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت بازرگانی و وزارت تعاون مکلفند حسب مورد به روشهای مقتضی به تمامی بنگاه‌های معاملات املاک و مستغلات، دفاتر اسناد رسمی و شرکت‌های تعاونی ابلاغ نمایند که در اجرای مفاد ماده (۶) قانون، از تنظیم مبایعه نامه و نظایر آنها برای زمین‌های موضوع این قانون که فاقد نقشه‌های تفکیک مصوب مرجع قانونی است، اکیداً خودداری نمایند.

تبصره - وزارت بازرگانی و وزارت تعاون موظفند حسب مورد در صورت مشاهده تخلف از قانون و این آیین‌نامه توسط بنگاه‌های معاملات ملکی و شرکت های تعاونی و یا دریافت گزارش از سوی وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر وقوع تخلف، برخورد لازم را با متخلفان به ترتیب برابر قانون نظام صنفی و قانون تعاون به عمل آورند.

ماده ۲۰ – وزارت مسکن و شهرسازی در اجرای صحیح قانون به محض اطلاع از وقوع تخلف از قانون و این آیین نامه پس از احراز آن، متخلفان را همراه ادله و مدارک مربوط جهت رسیدگی و صدور رأی مقتضی به مراجع صالح قضایی معرفی و تا حصول نتیجه مراتب را پیگیری نموده و همچنین وزارت مذکور و سایر مراجع ذی‌ربط می‌توانند ابطال اقدامات خلاف، اعاده وضعیت به حالت سابق و نیز جبران خسارات وارد شده به دولت را مطابق مقررات مربوط از مقامات قضایی درخواست نمایند.

ماده ۲۱ – دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مسئولیت نظارت عالی بر حسن انجام این قانون و آیین‌نامه را بر عهده خواهد داشت.

طرح مجموعه شهری تهران

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۸۲/۲/۱۰ بنا به پیشنهاد شماره ۱۵۶۱/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۱/۴/۱۵ وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، کلیات، مشخصات و شروط تحقق اهداف طرح مجموعه شهری تهران را به شرح زیر تصویب نمود:

۱- مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن شامل شهرهای واقع در شهرستان‌های تهران، دماوند، ری، شمیرانات، کرج، ورامین، اسلامشهر، ساوجبلاغ و شهریار است.

۲- اهداف طرح مجموعه شهری تهران به شرح زیر است:

الف. ساماندهی فعالیت‌ها در مجموعه شهری تهران، به منظور تضمین توسعه پایدار مجموعه.

ب. کاهش خسارت‌های اقتصادی– اجتماعی و زیست محیطی ناشی از پراکندگی، نابسامانی و بی‌نظمی در استقرار جمعیت و فعالیت و نحوه استفاده از زمین.

ج. ایجاد محیطی قابل زندگی برای کلیه ساکنان مجموعه شهری.

د. ایجاد شرایط لازم در مجموعه شهری تهران برای نیل به جایگاه شایسته و ایفای نقش در سطح ملی و بین‌المللی.

۳- راهبردهای طرح یاد شده به شرح زیر می‌باشد:

الف. کاهش تمرکز جمعیت و فعالیت در شهر تهران و توزیع آنها در سایر کانون‌های جمعیتی مصوب مجموعه به منظور جلوگیری از پراکندگی بیشتر در روند اسکان جمعیت و استقرار فعالیت‌ها.

ب. ایجاد انسجام و ساماندهی و تجهیز کانون‌های جمعیتی عمده مجموعه و تقویت ارتباط بین آنها.

ج. استفاده حداکثر از توان و ظرفیت زیر ساختهای موجود.

د. بازنگری در سیاست‌ها و برنامه‌های اسکان جمعیت در سطح ملی و استانی با تأکید بر حل مسئله اسکان غیررسمی و تأمین مسکن کم درآمدها.

۴- با توجه به محدودیت‌های توسعه مجموعه شهری تهران به‌ویژه در زمینه تأمین آب و ضرورت کنترل، به منظور مهار و جلوگیری جدی از افزایش جمعیت مجموعه سقف جمعیتی ۱۵ میلیون نفر بازای تحقق جمعیت ۱۰۱/۶ میلیون نفری کشور، سقف جمعیتی ۱۴ میلیون نفر به ازای تحقق جمعیت ۹۲/۳ میلیون نفری کشور در سال ۱۴۰۰ تعیین می‌شود.

۵- با توجه به نقش و دخالت عوامل متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی در تحقق یافتن هدف جمعیتی فوق، اقدامات لازم در زمینه‌های ذیل، توسط دستگاه‌های ذی‌ربط به منظور پیشگیری از تجاوز جمعیت مجموعه شهری تهران از سقف یاد شده و بعنوان شروط تحقق سقف جمعیتی ۱۴ تا ۱۵ میلیون نفر (تا سقف ۱۵٪ جمعیت کشور) در افق سال ۱۴۰۰ برای مجموعه شهری تهران و سایر اهداف طرح مذکور، انجام پذیرد.

بخش اول- اقدامات بنیادی در سطح ملی

الف. تداوم کنترل آهنگ رشد جمعیت کشور تا رسیدن به حد مطلوب برای توسعه پایدار ملی.

ب. تراکم‌زدایی و تمرکززدایی در نظام تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری برای افزایش اختیارات در سطوح استانی و مجموعه‌های شهری.

ج. تکمیل و تصویب طرح آمایش سرزمین طی حداکثر یکسال با تأکید بر موارد زیر:

۱- تجهیز و ایجاد قطب‌های توسعه منطقه‌ای و تجاری با صنایع و خدمات پیشرفته و ارتباطات ملی و فراملی به منظور جذب جمعیت و فعالیت‌ها به دیگر مناطق مستعد کشور.

۲- ایجاد تحول کیفی در بخش کشاورزی و مدیریت توسعه روستایی به منظور بالا بردن میزان بهره‌وری و کارآیی بخش کشاورزی و استقرار فعالیت‌های نوین صنعتی و خدماتی برای حفظ و جذب جمعیت به مناطق روستایی.

د. تدوین قوانین لازم به منظور ایجاد هماهنگی در فرایند اجرای برنامه‌های توسعه‌بخشی و کالبدی (طرح‌های آمایش و منطقه‌ای و مجموعه‌های شهری).

هـ فعالیت و مداخله مؤثر دولت در زمینه فراهم آوردن شبکه‌های زیربنایی، ارتباطات پیشرفته و تشویق‌ها و انگیزه‌های مالیاتی و اعتباری به منظور جذب جمعیت و فعالیت‌ها به دیگر مناطق مستعد کشور در چارچوب طرح‌های مصوب ملی.

و. اصلاح قوانین مالیاتی و ساز و کار درآمد و هزینه براساس اصل «تأمین هزینه‌های اداره امور شهرها توسط ساکنان آنها».

بخش دوم – اقدامات در سطح مجموعه شهری تهران

الف- برنامه‌ریزی برای خروج تدریجی بخشی از فعالیت‌های خدماتی، آموزشی، صنعتی، کشاورزی و تجاری غیرضروری و نامتناسب با ظرفیت شهری و مجموعه شهری تهران (در حد ۲۵۰ هزار شغل).

ب- بازنگری در سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح‌های در دست مطالعه، مصوب و در دست اجرای توسعه بخشی و کالبدی استان تهران توسط کلیه دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط و موثر در امر توسعه و عمران بر مبنای الزامات گزینه جمعیت مصوب.

ج- تقویت و تجهیز کانون‌های اصلی تمرکز جمعیت و نیز شهرهای جدید در دست اجرای مجموعه به لحاظ تأسیسات و خدمات شهری و امکانات دسترسی و ارتباط به منظور گسترش عرصه سرمایه‌گذاری‌ها در زمینه توسعه و عمران به کل مجموعه و تحقق هدف طرح در زمینه تمرکززدایی از شهر تهران.

د- بازنگری سایر ضوابط و مقررات ناظر بر استقرار صنایع در استان تهران براساس شرایط نوین اقتصادی، با توجه ویژه به صنایع متکی بر فناوری‌های پیشرفته و رعایت سقف جمعیتی مصوب مجموعه شهری تهران با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

هـ- سیاست‌گذاری در خصوص نحوه واگذاری تراکم ساختمانی با رعایت سقف مصوب ۷/۶۵ میلیون نفر جمعیت برای محدوده شهر تهران در کلیه برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری و توقف توسعه مسکونی در مناطق (۲۱ و ۲۲) و اراضی شرق منطقه (۴) شهرداری تهران و تخصیص اراضی مذکور به کاربردهای مقیاس منطقه‌ای، ملی و فراملی در چارچوب طرح‌های جامع و تفصیلی.

و- تهیه و اجرای برنامه‌ها و طرح‌های لازم به منظور حفاظت از اراضی کشاورزی، مرتعی و نواحی روستایی و توسعه فضاها و کمربندهای سبز، پارک‌های ملی و مناطق حفاظت شده مجموعه، به منظور ارتقای کیفیت محیط زیست، توسعه کشاورزی، حفظ توانهای طبیعی و همچنین جلوگیری از گسترش بی‌رویه و پراکندگی استقرار جمعیت و فعالیت در سطح مجموعه.

ز- تأسیس «مرکز آمار، اطلاعات و برنامه‌ریزی مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن» به منظور جمع‌آوری، پردازش، تجزیه و تحلیل مستمر و ارائه منظم گزارش‌ها در زمینه چگونگی و تحولات رشد و توسعه مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن.

۶- استاندار تهران با اختیارات ویژه بعنوان مدیر مجموعه شهری تهران تعیین می‌شود.

۷- ساختار تشکیلاتی، حدود اختیارات و شرح وظایف مدیریت مجموعه شهری به پیشنهاد وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور و تصویب سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و با رعایت قوانین و مقررات مربوط تعیین خواهد شد.

۸- مسئولیت پیگیری شرایط مندرج در بخش اول از بند (۵) این تصویب نامه مربوط به سقف جمعیتی طرح یاد شده تا نیل به نتایج مورد نظر بر عهده کار گروهی به مسئولیت سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و عضویت وزارتخانه‌های کشور، مسکن و شهرسازی و سازمان حفاظت محیط زیست و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط به تشخیص اعضای اصلی می‌باشد.

۹- مسئولیت انجام اقدامات لازم به منظور تحقق شرایط مندرج در بند «د» بخش اول از بند (۵) این تصویب نامه مربوط به سقف جمعیتی طرح یاد شده، بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت کشور خواهد بود.

۱۰- مسئولیت انجام اقدام‌های لازم به منظور تحقق شرایط مندرج در بند «الف» بخش دوم از بند (۵) این تصویب نامه مربوط به سقف جمعیتی طرح یاد شده، توسط کار گروهی با مسئولیت سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و عضویت وزارتخانه‌های کشور و مسکن و شهرسازی، با کسب نظر سایر دستگاه‌های ذیربط خواهد بود .

۱۱- مسئولیت انجام اقدام‌های لازم به منظور تحقق شرایط مندرج در بند «ج» بخش دوم از بند (۵) این آیین‌نامه مربوط به سقف جمعیتی طرح یاد شده بر عهده وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور خواهد بود.

۱۲- مسئولیت بازنگری مقررات و ضوابط ناظر به استقرار صنایع در مجموعه شهری تهران (موضوع بند «د» بخش دوم از بند (۵) این تصویب نامه مربوط به سقف جمعیتی طرح یاد شده) بر عهده کار گروهی به مسئولیت وزارت مسکن و شهرسازی و عضویت وزارتخانه‌های کشور، صنایع و معادن و سازمان حفاظت محیط زیست با رعایت قوانین مربوط خواهد بود.

معاون اول رئیس‌جمهور- محمدرضا عارف

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها

ماده ۱- محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح‌هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا می‌باشد.

شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تامین خدمات شهری و تاسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

ماده ۲- حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های جامع و هادی امکان‌پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشند) به عهده شهرداری مربوط می‌باشد، هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۳- محدوده روستا عبارت است از محدوده‌ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرح‌های بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می‌رسد. دهیاری‌ها کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده‌دار خواهند بود.

تبصره ۱- روستاهایی که در حریم شهرها واقع می‌شوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد.

تبصره ۲- روستاهایی که به موجب طرح‌های مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرها واقع شوند، در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن، شهر مستقل شناخته نشده و به صورت منفصل به عنوان یک ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند شد و برای آنها در قالب طرح‌های جامع و تفصیلی، ضوابط و مقررات ویژه متضمن امکان استمرار فعالیت‌های روستایی تهیه و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۳- محدوده روستاهای فاقد طرح هادی، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی‌در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان می‌رسد.

تبصره ۴- درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستاهایی که در حریم شهرها قرار می‌گیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی، به حساب دهیاری‌های روستا جهت توسعه و عمران واریز می‌گردد.

تبصره ۵- در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت می‌نماید موظف به ارائه کلیه خدمات شهری می‌باشد.

ماده **۴-** محدوده شهرک‌ها اعم از شهرکهای مسکونی و صنعتی یا سایر شهرک‌هایی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث می‌شوند در طرح‌های مصوب آنها تعیین و تصویب می‌گردد.

تبصره ۱- محدوده شهرک‌های یاد شده و همچنین محدوده نقاط و مراکز جمعیتی که قبل از سال ۱۳۵۵ دارای طرح ایجاد شهرک و صورتجلسه تفکیکی بوده و تاکنون موفق به اخذ پروانه شهرک نشده و به صورت غیرمصوب باقی مانده اند، در صورتی که بنا به ضرورت و با ارائه دلایل توجیهی کافی بر اساس مطالعات طرح‌های جامع و هادی مصوب در داخل حریم شهرها قرار گیرند، اعم از اینکه عملیات شهرک سازی در آنها خاتمه یافته و پروانه بهره‌برداری آنها صادر شده باشد و یا هنوز در دست احداث و تکمیل باشند تحت کنترل و نظارت شهرداری مربوط خواهند بود.

تبصره ۲- هرگونه ساخت و ساز در شهرک‌های یاد شده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود.

ماده ۵- محدوده شهر در طرح‌های جامع شهری و تا تهیه طرح‌های مذکور در طرح‌های هادی شهر و تغییرات بعدی آنها به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع قانونی تصویب‌کننده طرح‌های مذکور می‌رسد. این محدوده حداکثر ظرف سه ماه از ابلاغ طرح‌های مذکور به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد توسط شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و امضای دبیر مرجع تصویب‌کننده و تایید شدن به مهر دبیرخانه مربوط به امضای استاندار جهت اجراء به شهرداری و دستگاه‌های اجرایی ذیربط ابلاغ می‌گردد.

تبصره ۱- چنانچه اقدامات لازم ظرف مهلت مقرر مذکور به انجام نرسد استاندار دستور تدقیق محدوده را به سایر مراجع ذیصلاح صادر خواهد کرد.

تبصره ۲- پیگیری اجرای این ماده در قالب مهلت تعیین شده تا مرحله ابلاغ محدوده شهرها، به عهده دبیرخانه مرجع تصویب‌کننده طرح‌ها خواهد بود.

تبصره ۳- در تهیه طرح‌های جامع هادی شهری، پیشنهادات شهرداری که به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده باشد برای تأیید نهایی به مراجع قانونی منعکس می‌شود.

ماده ۶- حریم شهر در طرح جامع شهر و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر تعیین و تصویب می‌گردد.

ماده۷- محدوده روستا بر اساس طرحهای‌هادی روستایی و تغییرات بعدی آنها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مرجع تصویب‌کننده طرح هادی روستایی می‌رسد. این محدوده حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از تصویب، توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی‌استان مربوط تدقیق شده و به امضای فرماندار شهرستان مربوط جهت اجرا به دهیاری و دستگاه‌های اجرایی ذیربط ابلاغ می‌شود.

ماده ۸- محدوده‌ها و حریم‌های تعیین شده برای شهرهای مجاور، محدوده روستاهای محور و محدوده شهرک‌های مجاور نباید با هم تداخل داشته باشند. در صورت تداخل، مرجع حل اختلاف و رفع تداخل، مراجع تصویب‌کننده طرح‌های هادی و جامع حسب مورد خواهند بود.

ماده ۹- محدوده مجموعه‌های شهری در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب می‌شود.

ماده ۱۰- هیچ یک از شهرها محدوده و حریم دیگری به جز محدوده و حریم موضوع مواد (۱) و (۲) این قانون و هیچ یک از روستاها و شهرک‌ها، محدوده دیگری به جز محدوده موضوع مواد (۳) و (۴) این قانون نخواهند داشت و عناوین یاد شده جایگزین کلیه عناوین متناظر آنها از جمله «محدوده قانونی»، «حریم قانونی»، «حوزه شهرداری»، «حدود مصوب شهر» و نظایر آنها در مورد محدوده شهر، «محدوده استحفاظی»، «حوزه استحفاظی»، «حریم استحفاظی»، «محدوده نهایی»، «محدوده نفوذی» و نظایر آنها در مورد حریم شهر «محدوده مسکونی روستا» یا «حدود روستا» در مورد «محدوده روستا» و «محدوده قانونی شهرک» می‌گردد و هر ترتیب دیگری که در مورد تعاریف محدوده و حریم شهر، محدوده شهرک و روستا و نحوه تعیین آنها با هر عنوان دیگری در قوانین و مقررات قبلی مقرر شده باشد، با تصویب این قانون ملغی خواهد بود.

تبصره- تعاریف و مراجع تصمیم‌گیر مربوط به محدوده‌ها و حریم‌های مورد اشاره در این قانون جایگزین تعاریف و مراجع تصمیم‌گیر مربوط در تمام قوانین موضوعه از جمله قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۳۶۲/۴/۱۵ می‌شود.

ماده ۱۱- محدوده و حریم تعریف شده که در این قانون برای مناطق مسکونی شهری و روستایی و شهرک‌های مسکونی است شامل سایر محدوده‌ها و حریم‌های خاص که حسب قوانین خاص تعیین شده‌اند (مثل حریم راه‌ها و راه آهن، محدوده مناطق چهارگانه حفاظت شده محیط زیست، حریم میراث فرهنگی و نظایر آن) نخواهد شد.

ماده ۱۲- هرگونه تخلف از احکام موضوع این قانون به‌عنوان تجاوز به حقوق عمومی، جرم محسوب شده و مرتکبین علاوه بر اعاده وضع و رفع اثر از تخلفات، به مجازات مربوط برابر قانون مجازات اسلامی محکوم خواهند شد.

قانون فوق مشتمل بر دوازده ماده و یازده تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ چهاردهم دی ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ به تایید شورای نگهبان رسید.

رئیس مجلس شورای اسلامی- غلامعلی حداد عادل

دستورالعمل اجرایی قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها

در راستای تصویب قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها دستورالعمل آن توسط وزارت مسکن و شهرسازی بشرح زیر تهیه و ابلاغ گردید:

۱- تعیین محدوده شهرها

۱-۱- محدوده شهرهای دارای طرح جامع یا هادی مصوب که فاقد محدوده قانونی موضوع ماده ۴ قانون تقسیمات کشوری می‌باشند، محدوده طرح جامع یا هادی مصوب است.

۱-۲- محدوده شهرهایی که هم دارای طرح جامع یا هادی مصوب و هم دارای محدوده قانونی موضوع ماده ۴ قانون تقسیمات کشوری می‌باشند، تا زمان تصویب طرح جامع جدید، همان محدوده قانونی قبلی است.

۱-۳- محدوده شهرهایی که به تازگی از روستا به شهر تبدیل شده‌اند، تا زمانی که برای آن، طرح جامع یا هادی شهری که به تصویب نرسیده باشد، همان محدوده طرح هادی روستایی خواهد بود.

۲- تعیین حریم شهر

۲-۱- حریم شهرهایی که دارای طرح جامع مصوب بوده و در آن طرح، محدوده استحفاظی برای شهر تعیین شده باشد، همان محدوده استحفاظی مصوب شورای‌عالی شهرسازی و معماری است.

۲-۲- حریم شهرهایی که فاقد طرح جامع مصوب بوده یا به هر دلیلی برای آنها محدوده استحفاظی تعیین نشده باشد، در صورتی که دارای حریم موضوع ماده ۹۹ قانون شهرداری باشد و حریم مذکور از ۵ برابر مساحت محدوده شهر تجاوز ننماید، همان حریم ماده ۹۹ خواهد بود.

۲-۳- سازمان‌های مسکن و شهرسازی مکلفند ظرف مدت ۶ ماه از ابلاغ این دستورالعمل، موارد خروج احتمالی حریم یا محدوده شهرهای استان را از مرز تقسیمات کشوری بخش یا شهرستان ذیربط شناسایی نموده و بر اساس نقشه‌های ارائه شده از سوی استانداری مربوط نسبت به اصلاح نقشه حریم تا حد انطباق این خطوط با یکدیگر اقدام نمایند.

نقشه حریم اصلاحی که در آن به اصلاح مذکور در اجرای قانون تعاریف محدوده شهر، روستا و شهرک اشاره شده باشد، باید پس از ممهور شدن به مهر دبیرخانه مرجع تصویب طرح شهر مربوطه، توسط استانداری به مراجع ذیربط ابلاغ گردد.

تبصره- در مواردی که استانداری تشخیص دهد، می‌توان بجای اصلاح حریم شهر، مرز تقسیمات کشوری بخش و شهرستان‌های ذیربط را به گونه ای تغییر داد که مغایرت موجود رفع شود. در این موارد دفتر تقسیمات کشوری استانداری پیشنهاد تغییرات لازم را تنظیم و از طریق وزارت کشور مراحل بعدی را دنبال می‌نماید و تصویری از درخواست این تغییرات را به سازمان مسکن و شهرسازی استان ارسال می‌نماید.

۳- محدوده روستا

۳-۱- حریم روستاهایی که در داخل حریم شهرها واقع می‌گردند بر محدوده طرح هادی روستا منطبق بوده و شهرداری مکلف به نظارت بر عدم تجاوز ساخت و سازهای روستا به خارج از محدوده روستا خواهد بود.

۳-۲- مرجع تصویب هرگونه تغییر در طرح هادی روستاهای واقع در حریم شهرها، شورای برنامه ریزی و توسعه استان می‌باشد.

۳-۳- مرجع تشخیص احراز شرایط شهر شدن روستاهای واقع در حریم شهرها (موضوع تبصره ۲ ماده ۳ قانون تعاریف) کار گروه شهرسازی و معماری استان می‌باشد (شاخص اصلی در تعیین این شرایط، جمعیت روستاست).

کارگروه مذکور بنا به درخواست شهردار شهر اصلی، یا دفتر تقسیمات کشوری استانداری و یا سازمان مسکن و شهرسازی استان، تشکیل جلسه داده و بر مبنای ضوابط ابلاغی تصمیم‌گیری خواهد نمود. با اعلام

تصمیم مثبت این کمیسیون، روستا به شهر اصلی الحاق گردیده و اراضی واقع در داخل محدوده طرح‌هادی روستابه عنوان یک ناحیه و یا منطقه منفصل از شهر اصلی شناخته خواهد شد.
اقدامات قانونی در مورد انحلال دهیاری و شورای اسلامی روستا و واگذاری امور به شهرداری به عهده استانداری است.
تبصره ۱-ضوابط تشخیص احراز شرایط برای روستاهای واقع در حریم شهرها موضوع تبصره ۲ ماده ۳ قانون تعاریف ظرف مدت ۲ ماه، با پیشنهاد مشترک وزارتین کشور و مسکن و شهرسازی تهیه و پس از تصویب کمیسیون سیاسی- دفاعی دولت، ملاک عمل کارگروه شهرسازی و معماری قرار خواهد گرفت.
تبصره ۲- سازمان مسکن و شهرسازی موظف است پس از اعلام رسمی دفتر تقسیمات کشوری استانداری مبنی بر انحلال روستا و الحاق آن به شهر اصلی، نسبت به اصلاح نقشه‌ها و گزارشات شهر مربوط اقدام نموده و مراتب را به دبیرخانه مرجع تصویب طرح جامع شهر ارسال نماید.
تبصره ۳- از تاریخ اعلام رسمی دفتر تقسیمات کشوری، کلیه تصمیمات راجع به این نقاط اعم از ضوابط و مقررات ساخت و ساز و محدوده و نظارت بر ساخت‌وساز تحت نظارت شهرداری و در چارچوب قوانین و مقررات حاکم بر شهر اصلی صورت می‌پذیرد.
تبصره ۴-تا زمان تهیه طرح تفصیلی برای این نقاط، طرح هادی روستایی موجود ملاک عمل شهرداری خواهد بود و لازم است شهرداری طرح جدید را با توجه به ضوابط طرح جامع شهر اصلی و پیش‌بینی امکان استمرار فعالیت‌های روستایی، در اسرع وقت تهیه نموده و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برساند.
مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی در محدوده روستاهای واقع در حریم شهرها، کمیسیون موضوع تبصره ۲ قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها می‌باشد.
مسئولیت کنترل و نظارت بر عدم تجاوز و تعرض ساخت‌وسازهای روستا به داخل حریم شهر با شهرداری مربوطه می‌باشد.

۴- شهرک‌ها

۴-۱- اداره امور شهرک‌های مسکونی واقع در حریم شهرها تا زمانی که به شهر اصلی الحاق نگردیده‌اند، کماکان بر اساس بند ۶ دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و بهره‌برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۵۶/۱۲/۱۷ شورای‌عالی شهرسازی و معماری به عهده احداث‌کننده شهرک و با نظارت شهرداری شهر اصلی می‌باشد.
۴-۲- نقاط و مراکز جمعیتی خارج از چارچوب تبصره فوق که شکل‌گیری آنها بر مبنای ضوابط قانونی بوده و در حریم شهرها قرار می‌گیرند، براساس پروانه صادره قانونی قبلی تحت نظارت و کنترل

شهرداری اصلی قرار گرفته و ضوابط و مقررات تعیین شده برای حریم در طرح جامع شهر بر این مناطق حاکم است.

۴-۳- در مورد شهرک‌های صنعتی که بنا به ضرورت و بر اساس مطالعات طرح‌های جامع یا هادی در داخل حریم شهرها قرار می‌گیرند، لازمست که محدوده مصوب شهرک مذکور در اسناد طرح جامع یاهادی لحاظ گردیده و هرگونه ساخت و ساز در داخل این محدوده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود.

در این حالت شهرداری مربوطه مکلف به نظارت بر عدم تجاوز ساخت و سازهای شهرک به خارج از محدوده تعریف شده در طرح جامع می‌باشد.

۴-۴- هرگونه افزایش احتمالی محدوده شهرک‌های صنعتی داخل حریم شهرها، باید بنا به درخواست شرکت شهرکهای صنعتی به تصویب مرجع تصویب طرح جامع شهر مربوطه برسد.

۵- تدقیق محدوده شهر

۵-۱- سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها مکلفند در اجرای ماده ۵ قانون نسبت به پیگیری مراحل کنترل و بررسی نقشه‌های تدقیق شده، بر اساس طرح جامع شهر اقدام نموده و نقشه‌های مذکور را پس از تأیید، جهت بررسی نهایی و ممهور شدن به مهر دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری به این دبیرخانه ارسال نمایند.

تبصره- تدقیق محدوده‌های فعلی شهرهایی که فاقد محدوده تدقیق شده بر اساس قانون می‌باشند، باید حداکثر ظرف مدت ۶ ماه توسط شهرداری مربوطه انجام گرفته و نتیجه جهت طی مراحل بعدی به سازمان مسکن و شهرسازی استان ارسال گردد.

۶- رفع تداخل محدوده و حریم شهرها

۶-۱- در صورتی که تداخل بین دو شهری که دارای طرح جامع هستند، باشد:

سازمان مسکن و شهرسازی موظف است با هماهنگی شهرداران دو شهر و فرمانداری ذیربط پیشنهاد چگونگی رفع تداخل موجود را تنظیم و جهت تصویب به دبیرخانه مرجع تصویب طرح جامع ارسال نماید.

۶-۲- در صورتی که تداخل بین دو شهری که دارای طرح هادی معتبر هستند، باشد:

سازمان مسکن و شهرسازی موظف است با هماهنگی دفتر فنی استانداری و شهرداران دو شهر پیشنهاد چگونگی رفع تداخل موجود را تنظیم و جهت تصویب به دبیرخانه شورای برنامه ریزی و توسعه استان ارسال نماید.

۶-۳- در صورتی که تداخل بین دو شهری باشد که یکی از آنها طرح جامع و دیگری طرحی هادی داشته باشند:

سازمان مسکن و شهرسازی موظف است با هماهنگی شهرداران دو شهر و فرمانداری ذیربط، پیشنهاد چگونگی رفع تداخل موجود را تنظیم و با حضور دبیر شورای‌عالی شهرسازی و معماری (یا نماینده تام‌الاختیار وی) و دبیر شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تصمیم نهایی اتخاذ شود.

تبصره ۱- در تمامی موارد فوق صرفاً در ارتباط با میزان اراضی مورد تداخل و در جهت رفع تداخل تصمیم‌گیری می‌شود و افزایش سطوح جدید و تعیین و تغییر کاربری و سایر موارد مجاز نیست.

تبصره ۲- در تمامی موارد فوق سازمان مسکن و شهرسازی و دبیرخانه‌های شورای‌عالی شهرسازی و معماری و شورای برنامه ریزی و توسعه استان‌ها موظفند اسناد و مدارک مربوطه را با استناد به قانون تعاریف اصلاح نمایند.

تهیه طرح جامع برای کلیه شهرهای کشور تا پایان سال ۱۳۸۸

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۳/۶ که در مرکز استان اصفهان تشکیل گردید، موافقت نمود:

وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به تهیه طرح جامع برای کلیه شهرهای کشور تا پایان سال ۱۳۸۸ اقدام نماید. برای شهرهایی که دارای طرح هادی معتبر هستند، تهیه طرح جامع یک سال قبل از سال افق طرح، الزامی است و تهیه طرح تجدیدنظر برای طرح‌های هادی شهری ممنوع است. بررسی تصویب این طرح‌ها در کارگروه‌های زیربنایی و عمران شوراهای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها و شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران و براساس دستورالعملی که با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید، صورت می‌پذیرد.

قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

ماده۱ـ به منظور ایجاد وحدت رویه در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و تعیین محدوده‌های مورد حمایت این قانون اقداماتی به شرح ذیل صورت می‌پذیرد.

ماده۲ـ اصطلاحات و تعاریفی که در این قانون به‌کار رفته دارای معانی ذیل است:

الف- بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مناطقی از شهر است که در طی سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم از تأسیسات روبنایی، زیربنایی، ابنیه، مستحدثات، خیابان‌ها و دسترسی‌ها، دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند.

ب ـ نقشه محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، نقشه‌ای است که براساس شاخص‌های مصوب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی

شهری ایران) و یا شهرداری‌ها تهیه و به تصویب کمیسیون‌های موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده یا می‌رسد.

ج ـ طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، طرحهایی هستند که در چهارچوب طرح‌های توسعه شهری (اعم از جامع و تفصیلی) به منظور اجراء برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری با رعایت اصول شهرسازی، فنی و معماری تهیه می‌شود. این طرحها دربرگیرنده کاربری‌های جدید و مورد نیاز محدوده معینی از بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بوده و اجراء آنها متضمن تأمین خدمات عمومی و زیرساخت‌های شهری از قبیل شبکه‌های دسترسی، معابر و بدنه آنها، پروژه‌های عمران و خدمات شهری، فضای سبز و غیره است که متکی بر ضوابط شهرسازی و معماری ایرانی ـ اسلامی و بومی هر منطقه می‌باشد.

د ـ سهام پروژه، حق‌السهمی از ارزش کل پروژه است که سهم دارنده را مشخص می‌کند.

ماده۳ــ طرح‌های یادشده در بند (ج) ماده (۲) توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) و یا شهرداری‌ها تهیه و خارج از نوبت به تصویب کمیسیون های موضوع ماده(۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد.

ماده۴ــ مجریان طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، (وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها) می‌توانند قسمتی از اختیارات خود را به شرکت‌ها و یا سازمان‌های وابسته به خود و یا اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی صاحب صلاحیت فنی، مالی و اجرایی واگذار نمایند. صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی را وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) تعیین می‌نماید.

ماده۵ ــ وزارت کشور (سازمان مدیریت بحران کشور) مکلف است برای جلوگیری از خسارات ناشی از حوادث غیرمترقبه در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد پیشگیری لازم را با اولویت بافت‌های مذکور به‌عمل آورد.

ماده۶ ــ به منظور جلب مشارکت حداکثری مالکان و ساکنان محدوده طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، حسب مورد از سوی مجری طرح، محدوده اجرایی طرح‌های مصوب به نحو مطلوب و مناسب به ساکنان و مالکان اطلاع‌رسانی می‌شود و با همکاری آنها برای حصول توافق نسبت به ارزیابی و تعیین قیمت روز اراضی، ابنیه و دیگر حقوق قانونی افراد در وضعیت موجود به علاوه پانزده درصد (۱۵٪) از طریق هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری (یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق، یک نفر به انتخاب مجری طرح و یک نفر مرضی‌الطرفین) اقدام می‌گردد. هزینه‌های ارزیابی به عنوان جزئی از هزینه‌های اجراء پروژه محسوب شده و به عهده مجری طرح است.

ماده۷ــ در صورتی که تعدادی از مالکان املاک واقع در پروژه‌های اجرایی مصوب تمایلی به مشارکت نداشته باشند و ملک آنها مانع اجراء طرح باشد، سهم آنها براساس ارزش تقویم‌شده به عنوان قیمت

پایه در صورت وجود وجه ملزم شرعی از طریق مزایده به فروش رسیده و به آنان پرداخت می‌شود. برنده مزایده به نسبت سهام مالک، در مشارکت با مجری طرح جایگزین مالک اول می‌گردد. در صورت استنکاف مالکان املاک مذکور از مشارکت و یا عدم واگذاری سهام به هر دلیل از طریق مزایده، مجری طرح باید رأساً یا از طریق جلب سرمایه‌های سرمایه‌گذاران متقاضی مشارکت، نسبت به خرید یا تملک املاک مزبور اقدام نماید. در صورت مجهول‌المالک بودن بعضی از املاک واقع در پروژه‌های اجرایی فوق با اذن ولی‌فقیه از طریق مزایده اقدام می‌شود و وجوه حاصل در اختیار ولی فقیه قرار می‌گیرد تا مطابق نظر ایشان عمل شود.

تبصره۱ـ اقدامات مربوط به تملک املاک موضوع این ماده صرفاً از طریق مجری طرح و وفق احکام این قانون و همچنین احکام غیر مغایر در لایحه قانونی نحوه خرید املاک و اراضی برای اجراء برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب و قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ و اصلاحات بعدی صورت می‌پذیرد. این اقدام مانع از مراجعه ذی‌نفع حداکثر ظرف بیست روز از ابلاغ واقعی به مراجع قضایی و همچنین مانع اجراء عملیات نخواهد بود.

تبصره۲ـ طرق مختلف تأمین منابع مالی اجراء این ماده و سایر مفاد قانون اعم از راه‌اندازی نهادهای تأمین سرمایه، انتشار اوراق مشارکت، جلب مشارکت سرمایه‌گذار خارجی یا داخلی، ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه‌گذاری غیردولتی و راه‌اندازی شرکت‌های سهام پروژه غیردولتی و نظایر آن به موجب آیین‌نامه‌ای است که توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و امور اقتصادی و دارایی حداکثر ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون در چهارچوب قوانین بودجه و برنامه توسعه، تنظیم می‌شود و به‌تصویب هیأت‌وزیران می‌رسد. ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه‌گذاری دولتی و راه‌اندازی شرکت‌های سهام پروژه دولتی منوط به تصویب مجلس شورای اسلامی است.

ماده۸ ـ به منظور تشویق مالکان، سرمایه‌گذاران و سازندگان و تسریع در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی طرح‌های مصوب موضوع این قانون، کلیه املاک و اراضی واقع در پروژه‌های اجرایی طرح‌های یاد شده و همچنین سایر ابنیه و اراضی واقع در دیگر نقاط محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با کاربری مسکونی از حیث عوارض صدور پروانه ساختمانی و تراکم، مشمول ماده (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷ می‌شود و درخصوص سایر کاربری‌ها، شهرداری‌ها مکلفند نسبت به تقسیط و یا مشارکت در پروژه‌ها، به ازاء بهای عوارض متعلقه و یا موکول نمودن پرداخت عوارض به پایان عملیات ساخت و ساز و دریافت آن براساس بهای روز، حسب مورد اقدام نمایند. مجری طرح می‌تواند در مقابل عوارض و مطالبات شهرداری نسبت به واگذاری بخشی از فضاهای احداثی طرح اقدام و یا با انجام خدمات مورد نیاز طرح با شهرداری تهاتر نماید.

ماده۹ــ به منظور حل و فصل اختلافات و مشکلات مربوط به املاک و اراضی واقع در طرح‌های مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی اعم از فاقد سند، بلاصاحب و مجهول‌المالک و سایر اختلافات و تعیین تکلیف وضعیت این‌گونه املاک، وفق ضوابط و مقررات مربوط، هیأتی مرکب از یک نفر از قضات با تجربه دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل یا نماینده وی و یک نفر به نمایندگی از سوی سازمان مسکن و شهرسازی استان در اداره ثبت اسناد و املاک محل تشکیل می‌شود و با رعایت ضوابط و مقررات مورد عمل نسبت به موضوع رسیدگی و با رأی قاضی عضو هیأت اتخاذ تصمیم خواهد نمود.

رأی صادره توسط قاضی ظرف بیست روز پس از ابلاغ در محاکم دادگستری قابل تجدیدنظر و رأی دادگاه تجدیدنظر قطعی است.

ماده۱۰ــ ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در محدوده طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی با رعایت حقوق مالکانه اشخاص، عملیات ثبتی لازم را جهت حذف معابر موجود، تجمیع، تفکیک و افراز اراضی و املاک و مستحدثات واقع در طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی مصوب با اولویت و حداکثر ظرف دو ماه پس از درخواست مجری به انجام رسانند.

تبصره ــ شهرداری‌ها می‌توانند در پروژه‌های تجمیعی صرفاً با صورتجلسه توافق مالکین نسبت به صدور پروانه ساخت اقدام نمایند، در هر صورت صدور پایان کار منوط به ارائه سند ثبتی است.

ماده۱۱ــ به منظور تأمین سرانه‌ها و زیرساخت‌های لازم در طرح‌های مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی حق‌الامتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در این محدوده‌ها پس از نوسازی، محفوظ است و دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند نسبت به برقراری و تأمین خدمات مورد نیاز اقدام نمایند.

ماده۱۲ــ دولت می‌تواند هزینه‌های بخشهای غیردولتی به منظور تأمین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی، گردشگری، آموزشی، مذهبی و ورزشی در مناطق یادشده را جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مؤدیان محسوب نماید.

ماده۱۳ــ دولت مجاز است سالانه ده‌هزار میلیارد ریال جهت احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در بودجه سنواتی کل کشور پیش‌بینی و درج نماید.

ماده۱۴ــ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها موظفند در چهارچوب اعتبارات موضوع ماده (۱۳) این قانون اعتبارات مورد نیاز را برای ساخت فضاها و ساختمان‌های عمومی و خدماتی در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده از محل اعتبار دستگاه‌های ذی‌ربط با اولویت تأمین نمایند.

ماده۱۵ــ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است حداقل بیست و پنج درصد (۲۵٪) تسهیلات بانکی ارزان قیمت تخصیصی به بخش مسکن را به امر احداث و نوسازی مسکن و احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری اختصاص دهد.

ماده۱۶ـ وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) مکلف است با همکاری وزارت کشور، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور و شورای‌عالی استان‌ها به منظور جلب همکاری و مشارکت کلیه دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد و در جهت راهبری و مدیریت یکپارچه و ایجاد وحدت رویه کلیه عوامل مرتبط در سطح ملّی و محلی و استفاده از امکانات و منابع موجود حداکثر ظرف شش ماه پس از تصویب این قانون نسبت به تهیه و تدوین سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد ضوابط شهرسازی معماری ایرانی ـ اسلامی اقدام و برای تصویب به هیأت‌وزیران ارائه نماید.

ماده۱۷ـ در اجراء کلیه مفاد این قانون رعایت اجراء اصل (۸۳) قانون اساسی و موازین شرعی مربوط به وقف الزامی است.

قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و شش تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم دی ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسید.

رئیس مجلس شورای اسلامی ـ علی لاریجانی

قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها

ماده ۱- به منظور حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان قطع هرنوع درخت در معابر، میادین، بزرگراه‌ها و پارک‌ها، باغات و محل‌هایی که به صورت باغ شناخته شوند در محدوده قانونی و حریم شهرها بودن اجازه شهرداری ممنوع است. ضوابط مربوط به چگونگی اجرای این ماده پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب شورای شهر قابل اجرا است.

ماده ۲- شهرداری‌ها در محدوده قانونی و حریم شهرها مکلفند طرف مدت یک سال شناسنامه شامل تعداد و نوع و محیط و سن تقریبی درختان محل های مشمول این قانون را تنظیم کنند و این شناسنامه هر ۵ سال یک بار قابل تجدید، و سند اجرای این قانون می‌باشد.

تبصره- شهرداری‌ها مکلفند درختان معابر، میادین، بزرگراه‌ها و پارک‌ها را پس از تنظیم مشخصات آنان پلاک‌کوبی کنند.

ماده ۳ - مأموران شهرداری‌ها بر حسب مورد می‌توانند برای تنظیم یا تطبیق برگ شناسایی درختان با در دست داشتن معرفی‌نامه و نمایندگی دادستانی وارد محل‌های مشمول این قانون بشوند.

ماده ۴ – از تاریخ اجرای این قانون اعم از این که شناسنامه موضوع ماده ۲ تنظیم و ابلاغ شده باشد یا نه قطع درختان مشمول قانون ممنوع است مگر با تحصیل اجازه از شهرداری طبق مقررات و ضوابط مربوط.

تبصره ۱ – اراضی مشجر و اماکن مسکونی و محل های کسب و پیشه و تجارت که مساحت آن از پانصد متر مربع تجاوز نکند از شمول این قانون مستثنی است. تفکیک قطعات ارضی مشجر و باغات بزرگتر از پانصد متر مربع با رعایت مقررات شهرسازی مجاز است ولی قطع درخت در قطعات تفکیک شده به هر مساحت که باشد بدون تحصیل اجازه طبق مقررات این قانون ممنوع است.

تبصره ۲–در پروانه‌های ساختمانی که براساس طرح جامع و یا هادی شهرها از طرف شهرداری ها صادر می‌شود تعداد درختی که در اثر ساختمان باید قطع شود تعیین و قید خواهد شد، در صورتی که پس از دریافت پروانه و قطع درخت ظرف مدت مندرج در پروانه بدون عذر موجه اقدام به ساختمان نشود مرتکب مشمول مجازات‌های مقرر در این قانون خواهد شد.

تبصره ۳ – مالکین باغات و محل‌هایی که به صورت باغ شناخته شوند مکلفند به ازای درخت هایی که اجازه قطع آنان از طرف شهرداری صادر می‌شود به تعداد دو برابر در همان محل و یا هر محلی که شهرداری تعیین خواهد کرد بر طبق ضوابط و دستورالعمل‌های موجود در فصل مناسب غرس نمایند.

تبصره ۴ – کاشت و حفاظت و آبیاری درختان معابر، میادین، بزرگراه ها و پارک های عمومی از اهم وظایف شهرداری ها می‌باشد.

ماده ۵– ضوابط مربوط به خزانه و جابجا کردن - جانشین ساختن و قطع درختان که ملازمه با بهره‌برداری از نهالستان‌ها، قلمستان ها و باغات و موارد دیگر دارد به موجب آیین‌نامه‌های اجرایی این قانون تعیین خواهد گردید.

ماده ۶– هر کس عالماً و عامداً و بر خلاف مقررات این قانون مرتکب قطع و یا موجبات از بین رفتن درختان مشمول این قانون را فراهم سازد به حبس جنحه تا سه سال و پرداخت جزای نقدی بر حسب نوع و محیط سن درخت و موقعیت آن از یک هزار ریال تا یکصد هزار ریال محکوم خواهد شد.

تبصره ۱– در صورتی که قطع درخت از طرف مالکین به نحوی باشد که باغی را از بین ببرد و از زمین آن به صورت تفکیک و خانه‌سازی استفاده کند همه زمین به نفع شهرداری ضبط می‌شود و به مصرف خدمات عمومی شهر و محرومین می‌رسد.

تبصره ۲– مجازات‌های مذکور در این ماده قابل تعلیق و یا تبدیل به جزای نقدی نبوده و احکام صادره فقط قابل پژوهش خواهد بود.

ماده ۷- گزارش مأموران شهرداری های مأمور اجرای این قانون که قبلاً با وظایف ضابطین دادگستری آشنا شده‌اند به منزله گزارش ضابطین دادگستری است.

ماده ۸- هر کس اعم از مأموران مجری این قانون و یا سایر اشخاص عالماً جرایم مذکور در این قانون را به خلاف حقیقت به کسی نسبت دهد و یا گزارش خلاف واقع بدهد به مجازات حبس جنحه تا سه سال محکوم می‌شود مگر این که در قوانین جزایی مجازات شدیدتری پیش‌بینی شده باشد که در این صورت به مجازات اشد محکوم خواهد شد. مقررات تبصره ذیل ماده ۶ در این مورد نیز لازم‌الرعایه است.

قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب که در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ چهاردهم اسفند ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و مواد (۱) و (۴) آن که مورد ایراد شورای نگهبان قرار گرفته بود در تاریخ ۱۳۸۸/۴/۲۰ با اصلاحاتی از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شد و طی نامه شماره ۲۵۴/۲۲۹۰۳ مورخ ۱۳۸۸/۵/۱۳ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده است، به پیوست جهت اجراء ابلاغ می گردد.

رئیس جمهور- محمود احمدی‌نژاد

قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب

ماده۱ـ ماده (۱) لایحه قانونی مذکور با الحاق دو تبصره به شرح ذیل اصلاح و جایگزین می‌شود:

ماده۱ـ به منظور حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان، قطع هر نوع درخت و یا نابودکردن آن به هر طریق در معابر، میادین، بزرگراه‌ها، پارک‌ها، بوستان‌ها، باغات و نیز محل‌هایی که به تشخیص شورای اسلامی شهر، باغ شناخته شوند در محدوده و حریم شهرها بدون اجازه شهرداری و رعایت ضوابط مربوطه ممنوع است. ضوابط و چگونگی اجراء این ماده در چارچوب آیین نامه مربوط با رعایت شرایط متنوع مناطق مختلف کشور توسط وزارت کشور با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست، وزارت جهاد کشاورزی و شهرداری تهران تهیه و به تصویب شورای‌عالی استان‌ها می‌رسد.

تبصره ۱- اصلاح و واکاری باغات در حریم شهرها به شکل جزئی و یا کلی مشمول این ماده نیست و طبق ضوابط مصوب وزارت جهاد کشاورزی انجام می شود.

تبصره ۲- مصوبات شورای‌عالی استان‌ها جهت تطبیق با قوانین و رعایت اصل یکصد و سی و هشتم (۱۳۸) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به اطلاع رئیس مجلس شورای اسلامی خواهد رسید تا در صورتی که برخلاف قوانین بود، با ذکر دلیل برای تجدیدنظر و اصلاح به شورای‌عالی استان ها ارسال گردد.

ماده ۲- تبصره (۱) ماده (۴) به شرح ذیل اصلاح و جایگزین می‌شود:

تبصره ۱- تفکیک اراضی مشجر و باغات فقط براساس ضوابط ماده (۱) این قانون و با رعایت سایر مقررات شهرسازی و درج عنوان باغ در اسناد صادره مجاز است ولی قطع درخت در هر محل و با هر مساحت بدون کسب اجازه وفق مقررات این قانون ممنوع است.

ماده۳- تبصره (۳) ماده (۴) به شرح ذیل اصلاح و جایگزین می‌شود:

تبصره ۳- مالکین باغات و محل‌هایی که به صورت باغ شناخته می‌شوند مکلفند به ازاء درخت هایی که اجازه قطع آنها از سوی شهرداری صادر می‌شود به تعداد معادل دو برابر محیط بن درختان قطع شده در همان محل و یا هر محلی که شهرداری تعیین خواهد کرد درخت با محیط بن حداقل ۱۰ سانتی‌متر بر طبق ضوابط و دستورالعمل‌های موجود در فصل مناسب غرس نمایند.

ماده۴ــ لایحه قانونی مذکور با توجه به ماده (۶۸۶) قانون مجازات اسلامی به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده۴ــ هرکس درختان موضوع ماده (۱) قانون گسترش فضای سبز را عالماً و عامداً و برخلاف قانون مذکور قطع یا موجبات از بین رفتن آنها را فراهم آورد، علاوه بر جبران خسارت وارده حسب مورد به جزای نقدی از یک میلیون (۱،۰۰۰،۰۰۰) ریال تا ده میلیون (۱۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال برای قطع هر درخت و در صورتی که قطع درخت بیش از سی اصله باشد به حبس تعزیری از شش ماه تا سه سال محکوم خواهد شد.

ماده۵ ــ تبصره (۲) ماده (۶) حذف می‌شود.

ماده۶ ــ کلیه مقررات و مفاد قانونی مغایر با این قانون لغو می‌گردد.

قانون فوق مشتمل بر شش ماده در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ چهاردهم اسفند ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و مواد (۱) و (۴) آن که مورد ایراد شورای نگهبان قرار گرفته بود در تاریخ ۱۳۸۸/۴/۲۰ با اصلاحاتی از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شد.

رئیس مجلس شورای اسلامی ـ علی لاریجانی

آیین‌نامه اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها

شورای‌عالی استان‌ها در سی و دومین اجلاس مورخ ۱۳۸۹/۲/۱۵ آیین نامه اجرایی ماده (۱) قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۸/۴/۲۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام را که با هماهنگی وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی، سازمان حفاظت محیط زیست و شهرداری تهران تهیه و تنظیم گردیده مستند به ماده (۱) قانون مذکور به شرح مندرج در صفحات بعد تصویب نمود.

ماده ۱- تعاریف: واژگان به کار برده شده در این آیین نامه به شرح بندهای ذیل تعریف می‌شوند.

الف) نهال، گیاه دارای ساقه (تنه) چوبی منفرد که محیط بن آن کمتر از پانزده سانتیمتر باشد.

ب) درخت، گیاه خشبی (چوبی) دارای ساقه منفرد اعم از درخت دارای میوه ماکول (مثمر) و سایر درختان (غیر مثمر) که محیط بن آنها از پانزده سانتیمتر کمتر نباشد.

تبصره- درخت مو با هر بن و بوته‌های چای مشمول این تعریف می‌باشد.

ج) بن درخت، محل تلاقی تنه درخت یا نهال با سطح زمین است.

در صورتی که درخت در سطح زمین به چند ساقه منشعب شده باشد بن قطورترین ساقه ملاک عمل خواهد بود و بقیه ساقه‌ها شاخه محسوب می‌شوند.

د) باغ، از نظر این آیین نامه به محلی اتلاق می‌شود که حداقل یکی از مشخصات ذیل را داشته باشد.

۱ـ داشتن حداقل ۵۰۰ مترمربع مساحت، در صورت وجود بنا و مستحدثات در زمین به طور متوسط در هر شانزده مترمربع محوطه باز خارج از ساختمان یک اصله درخت و در صورت عدم سابقه احداث بنا به‌طور متوسط هر بیست و پنج متر مربع یک اصله درخت مثمر و یا غیر مثمر و یا ترکیبی از آنها غرس شده باشد. قطع و امحای درختان موجب عدم احتساب تعداد درختان کسر شده در آمار (لحاظ شده در این بند) نخواهد بود.

۲ـ دارا بودن سند مالکیت و یا سند مادر قبل از تفکیک به عنوان باغ، باغچه، زمین مشجر، و باغ عمارت.

۳ـ دارا بودن سابقه رأی دایر باغ، دایر باغچه، دایر مشجر از کمیسیون ماده دوازدهم قانون زمین شهری.

۴ـ محل‌هایی که در حریم شهر توسط وزارت جهاد کشاورزی باغ شناخته شده اند.

۵ـ محل‌هایی که به تشخیص شورای اسلامی شهر باغ شناخته شده اند.

هـ) فضای سبز شهری، عرصه‌های مشجر و دارای پوشش گیاهی در محدوده و حریم شهرها که دارای مالکیت عمومی، دولتی و خصوصی باشند.

و) قانون، منظور از قانون در این آیین نامه قانون « اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال ۱۳۵۹ شورای انقلاب» می‌باشد که در تاریخ ۱۳۸۸/۵/۱۳ به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده است.

ماده ۲- حد نصاب تفکیک در محدوده شهرها ۲۰۰۰ مترمربع و در حریم شهرها بر اساس حد نصاب مشخص شده در قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی (صرفاً در مورد باغات) و آیین نامه مصوب هیات وزیران می‌باشد.

ماده ۳- شهرداری مکلف است قبل از صدور پروانه ساختمانی برای بررسی هر نوع تغییر وضعیت و تعداد درختان املاک و اراضی موضوع ماده (۱) این آیین‌نامه و صدور پایان کار آن دسته از املاکی که پس از صدور پروانه ساختمانی وضعیت و تعداد درختان موجود در عرصه آنها دچار تغییر شده است، موضوع را از کمیسیون‌های ماده ۷ آیین‌نامه و در مورد باغات واقع در حریم شهرها قبل از صدور پروانه ساختمانی، مراتب را از دبیرخانه کمیسیون تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی و باغ‌ها مستقر در سازمان جهاد کشاورزی استان استعلام نماید.

ماده ۴- کاشت، حفاظت و آبیاری درختان و فضاهای سبز معابر، میادین، بزرگراه‌ها و بوستان‌های عمومی واقع در داخل محدوده شهرها به استثنای بوستان‌های محیط زیست و مناطق چهارگانه موضوع بند الف ماده ۳ قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست از وظایف شهرداری است.

تبصره ۱- حفظ، نگهداری و آبیاری در سایر محل‌های مشمول قانون به عهده مالکین، ساکنین (بهره‌برداران) و متصرفین آنها است.

تبصره ۲- در مورد موقوفات، متولیان و متصدیان یا قائم مقام قانونی آنان یا مستاجرین، بهره‌برداران و متصرفین مسئول آبیاری و نگهداری درختان هستند.

تبصره ۳- در صورت اهمال در نگهداری درختان مشمول قانون، شهرداری موظف است با اخذ مجوز از دادستان، رأسا نسبت به آبیاری و نگهداری آنها اقدام و هزینه‌های متعلقه را با پانزده درصد (۱۵٪) اضافی به عنوان کارمزد از مالک دریافت نمایند در صورت اعلام مالک مبنی بر عدم توانایی در نگهداری درختان شهرداری مجاز است در خصوص حفظ و نگهداری درختان به مالک مساعدت نموده و تنها هزینه‌های مترتبه را از وی دریافت نماید. در صورت استنکاف مالک یا متصدی از پرداخت هزینه‌های فوق‌الذکر، اداره اجرای احکام ثبت محل با دستور دادستان مکلف است نسبت به وصول و واریز آن به حساب شهرداری طبق اجرای اسناد لازم‌الاجرا اقدام نماید.

ماده ۵- برای قطع و جابجایی هرگونه درخت در معابر و اماکن عمومی، دولتی و خصوصی واقع در محدوده و حریم شهر، با درخواست مالکین، متولیان، متصدیان و اشخاص مسئول این اماکن، در موارد زیر پس از تصویب کمیسیون موضوع ماده ۷ آیین‌نامه، شهرداری مکلف به صدور مجوز می‌باشد.

الف) درخت غیر مثمری که به سن بهره‌وری رسیده باشد و به قصد انتفاع از چوب آن درخواست قطع داده شده باشد که در این صورت باید به جای آن که توسط مالک با متقاضی مجدداً درخت غرس شود. چنانچه شهرداری مایل به حفظ درخت باشد، بهای عادله چوب آن را با توافق با مالک پرداخت می‌نماید و در صورت اختلاف بهای آن طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری تعیین و به مالک پرداخت خواهد شد.

ب) درختی که به علت آفت‌زدگی، بیماری، انگل و یا علل غیرعمد دیگر خشک شده و یا احتمال سرایت آفت و بیماری از آن به دیگر درختان و گیاهان وجود داشته باشد و یا احتمال سقوط آن برود که در این صورت باید به جای آنها نهال به میزان دوبرابر محیط بن درخت غرس شود (مطابق تبصره ۲ انجام شود)

ج) درخت در محل احداث ساختمان و یا مسیر راه، کانال و مجاری آب، خطوط انتقال برق، لوله کشی نفت، گاز ، تلفن و نظایر آن قرار گرفته باشد و یا به هر نوعی مانع از اجرای طرح‌های عمرانی و عمومی باشد.

د) درخت واقع در معابر و یا میادین مانع عبور و مرور طبیعی باشد و یا وجود آن برای مالکین و ساکنین مزاحمت ایجاد کرده باشد.

تبصره ۱- کلیه دستگاه‌های ارائه دهنده خدمات شهری (از قبیل آب، فاضلاب، گاز، برق، مخابرات، شرکت پخش فراورده‌های نفتی و شهرداری و سازمان‌های وابسته به آن ...) موظفند قبل از انجام هرگونه عملیات عمرانی که مستلزم قطع درختان و یا تخریب فضای سبز باشد، علاوه بر سایر مجوزهای لازم، از شهرداری (کمیسیون موضوع ماده ۷ آیین‌نامه) مجوز اخذ نماید.

تبصره ۲- در مورد بندهای (ج) و (د) اولویت با انتقال درختان در فصل مناسب با نظارت شهرداری وبا رعایت اصول علمی و فنی می‌باشد و در صورت اجتناب ناپذیر بودن قطع درخت و عدم امکان واکاری می‌باید با رعایت اصول ایمنی به‌ازای درخت‌هایی که اجازه قطع آن از طرف کمیسیون ماده ۷ این آیین نامه صادر می‌شود به تعداد دو برابر مجموع محیط بن‌ها در محل تعیین شده که شهرداری معین می‌کند غرس نماید.

تبصره ۳- عوارض قطع درخت موضوع این ماده طبق تعرفه ای که به پیشنهاد شهرداری به تصویب شورای اسلامی شهر می‌رسد، توسط شهرداری اخذ خواهد شد.

تبصره ۴- فعالیت و بهره‌برداری از خزانه، قلمستان یا عمده فعالیت آنها بر اساس مجوز و دستورالعمل شهرداری بلامانع است.

ماده ۶- در صورتی که شخص یا اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی موجبات اتلاف و امحای درختان موضوع قانون را فراهم آورند شهرداری در اجرای ماده ۳ این آیین‌نامه موظف است نسبت به تعقیب جزایی و اخذ جریمه از طریق مراجع قضایی و پیگیری جبران خسارت وارده اقدام نماید.

مامورین شهرداری که در اجرای ماده ۵ این قانون از انجام این وظیفه تعلل نموده و به موقع اقدام نکنند متخلف شناخته شده و مورد تعقیب قانونی قرار خواهند گرفت.

ماده ۷- به منظور نظارت بر حسن اجرای قانون و آیین نامه اجرایی آن و تشخیص باغات کمیسیونی مرکب از اعضای زیر در هر شهرداری تشکیل می‌شود.

الف) یکی از اعضای شورای اسلامی‌شهر به انتخاب شورا.

ب) یک نفر به انتخاب شهردار ترجیحاً معاون شهرسازی و یا معاون خدمات شهری شهرداری.

ج) مدیرعامل سازمان پارک‌ها و فضای سبز و در صورت عدم وجود سازمان پارک‌ها و فضای سبز در شهرداری مسئول فضای سبز شهرداری.

تبصره ۱- شهرداری موظف است برای صدور پروانه ساختمانی در عرصه‌های با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع که در محدوده شهر واقع می‌باشد نظر کمیسیون فوق را اخذ نموده و مطابق آن عمل نماید.

تبصره ۲- شهرداری موظف است در کلان شهرها برای صدور پروانه ساختمانی در عرصه‌های بین ۵۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع واقع در محدوده شهر کمیسیونی مرکب از اعضای زیر را در هر یک از مناطق شهرداری تشکیل داده و نظریه کمیسیون را اخذ و مطابق آن اقدام کند.

الف) نماینده شورای اسلامی شهر به انتخاب رئیس شورا.

ب) مدیر منطقه شهرداری و در صورتی که شهردار منطقه نداشته باشد، شهردار آن شهر.

ج) نماینده مدیر عامل سازمان پارک‌ها و فضای سبز شهرداری، در صورت عدم وجود سازمان پارک‌ها و فضای سبز در شهرداری نماینده خدمات شهری شهرداری.

تبصره ۳- جهت تشخیص باغات توسط شورای اسلامی‌شهر، شهرداری موظف است درخواست مالک و ذینفع یا درخواست خود را با سوابق و مدارکی که در بند «د» ماده (۱) آیین‌نامه مذکور آمده است به کمیسیون ماده (۷) ارسال نماید و نظر کمیسیون را که حداکثر ظرف مدت یک ماده صادر خواهد شد، به ذینفع ابلاغ کند. در صورتی که ذینفع دو ماه بعد از اخذ ابلاغ شهرداری به نظریه کمیسیون اعتراض داشته باشد، اعتراض خود را به شهرداری تقدیم خواهد کرد. شهرداری آن را به شورای اسلامی‌شهر ارسال خواهد داشت. نظر شورای اسلامی‌شهر در مورد تشخیص باغ قطعی است. در غیر این صورت چنانچه مالک یا ذینفع پس از دو ماه به نظر کمیسیون مزبور اعتراض ننماید مصوبه کمیسیون بعنوان رأی قطعی و نظر شورای اسلامی شهر تلقی خواهد شد.

ماده ۸ – متقاضیان قطع، جابجایی یا سربرداری درختان باید درخواست خود را به شهرداری محل ارائه و فرم مخصوصی که در این زمینه توسط شهرداری در اختیار آنان قرار داده می‌شود تکمیل و تحویل نمایند.

شهرداری مکلف است حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ تسلیم و ثبت، درخواست متقاضی را به کمیسیون ماده (۷) موضوع این آیین‌نامه ارجاع نماید. کمیسیون مزبور مکلف است حداکثر ظرف مدت یک ماه در خصوص درخواست متقاضی اتخاذ تصمیم نماید و شهرداری حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ ابلاغ نظر کمیسیون، موضوع را به متقاضی اعلام نماید. در صورت عدم اتخاذ تصمیم توسط کمیسیون یا تأخیر در ابلاغ پس از موعد مذکور، شهرداری مکلف است حسب تقاضای متقاضی مجوز صادر کند.

تبصره ۱- شهرداری و متقاضی تحت هیچ شرایطی قبل از دریافت مجوز لازم، مجاز به قطع درخت یا سربرداری یا جابجایی آن نخواهند بود.

تبصره ۲- شهرداری موظف است در صورت درخواست متقاضی برای جابجایی یا سربرداری درخت رعایت ضوابط و اصول علمی و ایمنی را نموده و امکانات و تسهیلات مورد نیاز را در قبال دریافت اجور و هزینه‌های مترتبه در اختیار متقاضی قرار دهد.

ماده ۹- کمیسیون ماده (۷) موظف است ضوابط مربوط به رعایت اصول فنی و ایمنی و همچنین نحوه استفاده از تجهیزات و امکانات شهرداری برای سربرداری و جابجایی درختان و فضاهای سبز را تدوین نموده و پس از تصویب شورای اسلامی شهر اعلام عمومی نماید.

تبصره- هرگونه جابجایی درختان توسط مالکین، متصدیان و ذینفعان و شهرداری در محدوده و حریم شهر و در معابر و اماکن عمومی و خصوصی با اخذ مجوز از کمیسیون موضوع ماده (۷) امکان‌پذیر است. در غیر این صورت شهرداری موظف به جلوگیری است. سربرداری و هرس طبق دستورالعملی که توسط شهرداری تهیه و ابلاغ خواهد شد صورت می‌پذیرد تا موجب رشد درختان و جلوگیری از خشک شدن آنها گردد.

ماده۱۰- در اجرای مواد (۱) و (۷) قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و اصلاحیه‌های آن شهرداری موظف است شناسنامه باغات مشمول این قانون را به همراه مشخصات ذیل تهیه کرده و به روز نگهداری نماید. الف) شماره پلاک ثبتی یا شماره نوسازی پلاک مشمول.

ب) مساحت ملک.

ج) نشانی دقیق محل شامل: شهر، منطقه، ناحیه، خیابان، کوچه، شماره، نام مالک، یا ذینفع.

د) تعداد و مشخصات هر یک از درختان مشمول قانون به تفکیک نوع مثمر و غیر مثمر.

هـ) نام، مشخصات، سمت و امضای مأمور تنظیم‌کننده اطلاعات شناسنامه که به عنوان ضابط دادگستری شناخته می‌شود.

تبصره ۱- شهرداری موظف است پس از شناسایی، باغ‌های واقع در محدوده و حریم شهر آنها را روی نقشه و سامانه‌های مربوطه (GIS و...) مشخص و اعلام نماید. این باغ به هیچ وجه، حتی در صورت قطع تمام درختان، بدون اخذ مجوزهای قانونی از عنوان باغ خارج نخواهند شد.

تبصره ۲- شهرداری موظف است نسخه‌ای از شناسنامه تنظیمی محل مزبور را به مالک یا ذینفع یا قائم مقام قانونی وی ابلاغ نماید.

تبصره ۳- شهرداری موظف است هر سال نسبت به پلاک‌کوبی حداقل بیست درصد فضای سبز خود اقدام نماید.

ماده ۱۱- شهرداری مکلف است از مشخصات درختان واقع در معابر میادین، بزرگراه‌ها و بوستان‌های عمومی‌فهرستی شامل نوع درخت، محیط بن، محل کاشت و تاریخ گزارش، تهیه و تنظیم نموده و مراتب را با پلاک‌کوبی روی درختان و روی سامانه‌های مربوط (GIS و...) منعکس نماید.

ماده ۱۲- به منظور حفظ، نگهداری واحیای باغات و زمین‌های مشجر، شورای اسلامی‌شهر موظف است به منظور حفظ و نگهداری باغات خصوصی، دستورالعمل‌های تشویقی برای ساخت و ساز محدود در این املاک را در چارچوب قوانین و ضوابط شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران تهیه و تصویب نمایند.

ماده ۱۳- وزارت مسکن وشهرسازی و شهرداری‌ها موظفند در جهت حفظ باغات مخصوصا در شهرهایی که سرانه فضای سبز آنها کمتر از استاندارد است در مطالعات طرح جامع شهرها حتی‌الامکان باغات را در کاربری فضای سبز پیش‌بینی نمایند.

تبصره ۱- شهرداری‌ها و شورای‌های اسلامی‌شهر شرایطی فراهم نمایند تا با خرید باغات محدوده شهر، بوستان‌های شهری در آنها احداث و در اختیار عموم قرار گیرد.

تبصره ۲- شهرداری‌ها موظفند برای حفظ باغات بزرگ شهری حتی‌الامکان حمایت‌های لازم را از مالکان آنها به عمل آورند.

تبصره ۳- شهرداری‌ها موظفند در شهرهایی که سرانه فضای سبز آنها کمتر از استاندارد است، برنامه پنج ساله ادواری برای حفظ و گسترش فضاهای سبز شهر را تهیه و به تصویب شورای اسلامی‌شهر برسانند.

ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها

تصویب نقشه‌های تفکیکی

ماده ۱۰۱ـ ادارهٔ ثبت اسناد و دادگاه‌ها موکلفند در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدود شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه می‌کند و برای تصویب به شهرداری در قبال رسید تسلیم می‌کند، باید حداکثر ظرف دو ماه از طرف شهرداری تکلیف قطعی آن معلوم و کتباً به مالک ابلاغ شود.

در صورتی که در موعد مذکور، شهرداری تصمیم خود را به مالک اعلام نکند مراجع مذکور در فوق، مکلفند پس از استعلام از شهرداری طبق نقشه‌ای که مالک ارائه می‌نماید عمل تفکیک را انجام دهند.

معابر و شوراع عمومی‌که در اثر تفکیک اراضی احداث می‌شود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحب آن پرداخت نخواهد کرد.

قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری

ماده واحده- ماده (۱۰۱) قانون شهرداری به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده ۱۰۱- ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاه‌ها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می‌نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی‌از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود.

بعد از انقضاء مهلت مقرر و عدم تعیین‌تکلیف از سوی شهرداری مالک می‌تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصاب‌های مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با أخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌نماید.

کمیسیون ماده (۵) حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید.

تبصره ۱- رعایت حدنصاب‌های تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حدنصاب‌ها، ضوابط، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل، در تهیه و تأیید کلیه نقشه‌های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداری‌ها الزامی‌است:

ـ مواد (۱۴) و (۱۵) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶
ـ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱
ـ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن
ـ قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی- اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن
ـ ماده (۵) قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات بعدی آن

تبصره ۲- در مورد اراضی دولتی، مطابق تبصره (۱) ماده (۱۱) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد.

تبصره ۳- در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

تبصره ۴- کلیه اراضی حاصل از تبصره (۳) و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می‌شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهدکرد.

در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می‌تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

تبصره ۵- هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی، جرم تلقی‌شده و متخلفین، طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و هشتم فروردین ماه یکهزار و سیصد و نود مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۹۰/۲/۷ به تأیید شورای نگهبان رسید.

رئیس مجلس شورای اسلامی- علی لاریجانی

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

ماده ۱- به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد به خانه مناسب، ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه‌گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوری‌های نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و مقاوم سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایت‌های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام‌شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیت‌های مالیاتی و تأمین سایر نهاده‌های موردنیاز بخش مسکن در چارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آنها و افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یک بار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید.

ماده ۲- به دولت اجازه داده می‌شود نسبت به واگذاری زمین تحت تملک خود با اعمال تخفیف، تقسیط یا واگذاری حق بهره‌برداری به صورت اجاره‌ای ارزان قیمت در قالب برنامه‌های ذیل اقدام نماید:

۱- حمایت از تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای توسط بخش غیردولتی متناسب با مدت بهره‌برداری از واحد مسکونی به صورت اجاره ای.

۲- حمایت از تولید و عرضه مسکن برای گروههای کم درآمد، اعضاء تعاونی‌های مسکن یا تحت پوشش نهادهای متولی این گروه‌ها یا خیرین مسکن ساز یا سایر تشکل‌های غیردولتی مرتبط.

۳- حمایت از تولید و عرضه مسکن (اجاره و اجاره به شرط تملیک) از طریق نهادهای غیردولتی، دستگاه‌های متولی گروه‌های کم‌درآمد و خیرین و واقفین مسکن‌ساز.

۴- حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی با استفاده از فناوری‌های نوین و رعایت الگوی مصرف مسکن.

۵- حمایت از سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در اجراء طرح‌های تولید مسکن.

۶- حمایت از احداث مجموعه‌های مسکونی خاص اقشار کم درآمد و محروم توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین مسکن‌ساز (با معرفی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی).

۷- حمایت از بهسازی و نوسازی و تولید و عرضه مسکن در بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی توسط بخش غیردولتی.

۸- حمایت از کیفیت ساخت و ساز واحدهای مسکونی از طریق پرداخت بخشی از هزینه‌های بیمه کیفیت.

ماده ۳- به منظور برنامه‌ریزی تأمین مسکن شهری و روستایی، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است متناسب با رشد جمعیت کشور و مهاجرت، طرح جامع توسعه بیست ساله مسکن برای کلیه شهرها و

روستاها را بر اساس مقررات این قانون و سایر مقررات مربوط تا پایان قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی‌ایران تهیه و با تصویب هیأت وزیران اجراء نماید.

ماده ۴- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است با انجام مطالعات امکان‌سنجی و شناسایی اراضی مستعد توسعه کالبدی روستاها، نسبت به انجام طراحی و تفکیک اراضی واقع در محدوده روستاها اقدام نماید.

کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد موظفند اراضی واقع در محدوده روستاها را به صورت رایگان به منظور تسهیل در امر تولید و عرضه مسکن روستایی به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار نمایند.

ماده ۵- وزارت مسکن و شهرسازی و نهادهای واگذارکننده زمین موظفند تمهیداتی را فراهم آورند تا آماده سازی اراضی واگذاری شامل (اجراء جوی، جدول، آسفالت، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد) در کوتاه ترین زمان ممکن انجام گیرد. شروع عملیات ساخت بناها متناسب با انجام آماده سازی مجاز می‌باشد و در طرح‌های شهرهای مربوط جانمایی خدمات روبنایی (مانند طرح‌ها و پروژه‌های آموزشی، بهداشتی و غیره) صورت گرفته و زمین آن بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت – مصوب ۱۳۸۰- به دستگاه‌های مربوط واگذار خواهد شد.

تبصره- دولت مکلف است اعتبارات مورد نیاز تأمین فضاهای آموزشی موضوع این ماده را در بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی نماید. از تاریخ تصویب این قانون، ماده واحده قانون الحاق چهار تبصره به ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش استان‌ها، شهرستان‌ها و مناطق کشور مصوب ۱۳۷۹/۲/۲۱ مجلس شورای اسلامی لغو می‌گردد.

ماده ۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به مطالعه و مکان یابی جهت تأمین اراضی موردنیاز در قالب انواع طرح‌های توسعه شهری به صورت متصل (با اولویت توسعه درونی)، منفصل (ایجاد مجتمع‌های مسکونی، شهرک‌ها و شهرهای جدید) و همچنین توسعه سکونتگاه‌های موجود در پهنه سرزمین با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی اقدام نماید. کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد مکلفند نسبت به واگذاری رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان‌یابی‌های موضوع این قانون واقع می‌گردند به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست، به وزارت مسکن و شهرسازی حسب درخواست وزارتخانه مذکور با فوریت اقدام نمایند.

ماده ۷- در صورتی که اراضی با مالکیت بخش غیردولتی در درون طرح‌های مکان یابی قرار گیرند و مالکان آنها متقاضی اجراء برنامه‌های مسکن موضوع این قانون باشند، در اولویت بوده و طبق زمان بندی که به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی می‌رسد توسط مالکین اراضی، احداث خواهد گردید.

وزارتخانه مذکور در صورت تمایل مالکین نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها به قیمت کارشناسی روز اقدام خواهد نمود.

ماده ۸- کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد مکلفند به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته فاقد مسکن و متقاضی خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن، خانه‌های سازمانی در مالکیت خود را پس از پایان مدت اجاره استفاده‌کنندگان فعلی حسب آیین‌نامه مربوطه بدون الزام به رعایت قانون فروش خانه‌های سازمانی مصوب ۱۳۶۵/۷/۹ از طریق مزایده عمومی‌به فروش رسانده، وجوه حاصل را به حسابی که به وسیله خزانه داری کل کشور در بانک مرکزی جمهوری اسلامی‌ایران افتتاح می‌شود واریز نمایند تا معادل صددرصد (۱۰۰٪) آن در بودجه‌های سنواتی منظور و به شرح ذیل مورد استفاده قرار گیرد:

معادل بیست درصد (۲۰٪) وجوه برای پرداخت ودیعه و اجاره مسکن سازمانی به منظور استفاده کارکنان شاغل در مشاغل کلیدی به تشخیص بالاترین مقام دستگاه.

معادل هشتاد درصد (۸۰٪) وجوه وصولی در اختیار دولت قرار خواهد گرفت تا در جهت تأمین نیاز فاقدین مسکن واجد شرایط در قالب برنامه‌های این قانون هزینه نماید.

تبصره- آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف مدت یک ماه از تاریخ تصویب این قانون بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۹- به منظور تأمین بخشی از اعتبارات موردنیاز اجراء این قانون، وزارت مسکن و شهرسازی با تصویب دولت بخشی از اراضی در مالکیت خود را به قیمت کارشناسی روز از طریق مزایده عمومی به فروش می‌رساند.

ماده ۱۰- رسیدگی قضائی در خصوص دعاوی احتمالی و پرونده‌های مطروحه مرتبط با اجراء قوانین مربوط به اراضی شهری از جمله قانون زمین شهری، قانون اراضی شهری و این قانون در شعب تخصصی و خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد و دولت از پرداخت هزینه دادرسی ناشی از اجراء آن معاف می‌باشد.

ماده ۱۱- دولت مکلف است با هدف بهسازی فضاهای سکونتی روستاها و نوسازی مسکن روستایی از طریق تهیه و اجراء طرح هادی روستاها، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت جهت ساخت مسکن روستایی، حفظ بافت با ارزش روستایی و توسعه و ترویج الگوی معماری بومی و استفاده از مصالح بادوام و شیوه‌های جدید ساخت در پیوند با فناوری بومی از بهسازی محیط و مسکن روستایی توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و از محل اعتبارات موضوع این قانون و یا سایر اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای، به گونه‌ای حمایت نماید که اهداف کمی برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی

جمهوری اسلامی ایران و برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی‌ایران در بخش مسکن روستایی سالانه حداقل دویست هزار (۲۰۰.۰۰۰) واحد (طی ده سال دو میلیون واحد) و بهسازی محیط این روستاها (تهیه و اجراء طرح‌های هادی) کلیه روستاهای بالای بیست خانوار محقق گردد.

ماده ۱۲- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران صرفاً جهت احداث واحدهای مسکونی و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و پرداخت وام قرض‌الحسنه اجاره مسکن (جهت اسکان موقت) موضوع این قانون از طریق بانک‌های عامل نسبت به تأمین و پرداخت تسهیلات بلندمدت در قالب سهمیه مشخصی از کل تسهیلات بانکی که در ابتداء هر سال توسط دولت تعیین می‌گردد، اقدام می‌نماید. این تسهیلات پس از ساخت واحدهای مسکونی، قابل انتقال به خریداران بوده و شرایط اعطاء تسهیلات و بازپرداخت‌ها با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۳- وزارت بازرگانی موظف است با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تمهیدات لازم برای تعیین صلاحیت دفاتر املاک و مستغلات و نحوه نظارت بر عملکرد آنها را تدوین و به مورد اجرا گذارد.

ماده ۱۴ - وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت مسکن و شهرسازی از طرق زیر، منابع مالی موردنیاز برای تولید مسکن در کشور را تأمین نماید:

ایجاد بازار رهن ثانویه و انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی.

راه اندازی شرکتهای تأمین سرمایه در حوزه مسکن.

استفاده از شرکتهای واسپاری (لیزینگ) در تأمین منابع مالی تولید مسکن به‌صورت اجاره و اجاره به شرط تملیک.

انتشار اوراق مشارکت و سایر ابزارهای مالی اسلامی مانند صکوک و استصناع با سررسیدهای مختلف.

جذب مشارکت و سرمایهٔ سرمایه گذاران خارجی در تولید انبوه مسکن.

استفاده از صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک در داخل و خارج با هدف جذب منابع برای تولید انبوه مسکن.

تبصره- کلیه ابزارها و اوراق مالی منتشره در بازار سرمایه محور همانند صکوک مطابق اوراق مشارکت از مالیات معاف می‌باشد.

دولت موظف است از طرق زیر نسبت به افزایش سرمایه بانک مسکن اقدام نماید:

اعاده معادل سود و مالیات واریزی بانک در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ به خزانه.

انتقال اقساط وصولی وجوه اداره شده.

تبصره- بانک مرکزی جمهوری اسلامی‌ایران موظف است با همکاری وزارتین امور اقتصادی و دارایی و مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه ماه روش‌های حمایت نظام بانکی از سرمایه‌گذاری در تولید انبوه مسکن را پس از تأیید شورای پول و اعتبار و تصویب هیأت وزیران به بانک‌ها ابلاغ نماید.

وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه ماه، سازوکار توسعه خدمات بیمه ای در امر تولید مسکن جهت تصویب در هیأت وزیران را ارائه نماید.

وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت سه ماه ، راهکارهای تولید، واردات و به کارگیری ماشین‌آلات و ابزار تولید محصولات صنعتی تولید مسکن انبوه را به هیأت وزیران پیشنهاد نماید.

تبصره- به منظور خودکفایی کشور در تولید ابزار و ماشین آلات و مصالح تولید مسکن، دولت موظف است ارز مورد نیاز واردات اقلام فوق را در قالب بودجه‌های سنواتی، پیش بینی و منظور نماید.

آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف مدت دوماه پس از ابلاغ با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی، وزارت مسکن و شهرسازی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۵- اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرهایی که دولت تعیین می‌کند، سالانه مشمول مالیات به نرخ دوازده درصد (۱۲٪) بر مأخذ ارزش معاملاتی می‌باشد. مالکان این قبیل اراضی مکلفند مالیات بر اراضی بایر خود را هر سال با تسلیم اظهارنامه مالیاتی مربوط تا آخر اردیبهشت ماه سال بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را ظرف همین مدت پرداخت نمایند.

تبصره ۱- مالکینی که خود یا افراد تحت تکفل آنها فاقد مسکن بوده و مالک یک یا چند قطعه اراضی بایر باشند، تا سقف یک هزارمترمربع مشمول پرداخت مالیات موضوع این ماده نخواهند بود.

تبصره ۲- آن دسته از زمین‌های بایری که به تشخیص شهرداری محل یا مراجع ذی صلاح با موانع قانونی ساخت و ساز مواجه باشند از شمول این ماده مستثنی می‌باشند.

تبصره ۳- شهرداری‌ها موظفند از تاریخ تصویب این قانون ظرف مدت شش ماه، اراضی بایر با کاربری مسکونی مشمول این ماده واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات کامل آن را به حوزه مالیاتی محل اعلام نمایند.

تبصره ۴- در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد زمین موردنظر مشمول مالیات موضوع این قانون نخواهد بود.

ماده ۱۶- کلیه طرح‌های تولید مسکن ویژه گروه‌های کم درآمد و طرح‌های تولید مسکن در بافت‌های فرسوده شهرها، مشمول تخفیف حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیط بدون کارمزد باقیمانده می‌باشد.

دولت موظف است معادل صددرصد (۱۰۰٪) تخفیف اعمال شده از سوی شهرداری‌ها ناشی از اجراء این قانون و سایر قوانین را در لوایح بودجه سنواتی منظور و پرداخت نماید.

ماده ۱۷- به منظور هماهنگی و پیگیری تأمین نهاده‌های موردنیاز تولید و عرضه مسکن از جمله زمین، مصالح ساختمانی، خدمات زیربنایی و روبنایی مجوزها و عوارض مربوطه، بسترسازی و تسهیل جریان تحقق مفاد این قانون در هر استان شورای مسکن استان با ترکیب زیر تشکیل می‌گردد:

۱- استاندار (رئیس شورا).

۲- رئیس سازمان مسکن و شهرسازی (دبیر شورا).

۳- رئیس سازمان جهاد کشاورزی.

۴- مدیرکل آموزش فنی و حرفه‌ای.

۵- مدیرکل تعاون.

۶- مدیرکل ثبت اسناد و املاک.

۷- معاون استاندار و رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان.

۸- مدیرعامل شرکت توزیع برق.

۹- مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری و روستایی استان.

۱۰- مدیرعامل شرکت گاز.

۱۱- مدیرعامل شرکت مخابرات.

۱۲- شهردار شهر مربوط (حسب مورد).

۱۳- رؤسای بانک‌ها در استان (حسب مورد).

۱۴- مدیرکل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

۱۵- مدیرکل بنیاد شهید و امور ایثارگران.

۱۶- مدیرکل تأمین اجتماعی.

۱۷- رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان.

تبصره- شرح وظایف تفصیلی این شورا به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۸- دولت موظف است به منظور تحقق اهداف و برنامه‌های این قانون، اعتبارات موردنیاز را به میزان سالانه حداقل مبلغ ده هزار میلیارد (۱۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال جهت سالهای باقیمانده از قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی‌ایران از محل درآمدهای عمومی‌در بودجه‌های سنواتی پیش بینی و تأمین نماید. اعتبارات مذکور صددرصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی شده و وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است از محل بخشی از اعتبارات یاد شده در قالب کمک سود تسهیلات بانکی یا منابع وجوه اداره شده از طریق انعقاد قرارداد با بانک‌های عامل، زمینه لازم را برای اعطاء تسهیلات ارزان قیمت و هدفمند کردن یارانه‌ها به منظور اجراء این قانون فراهم نماید.

تسهیلات موضوع این قانون بر اساس شاخص‌های برنامه مسکن کشور بین استان‌های مختلف توزیع و شورای مسکن هر استان موظف است بر اساس مفاد این قانون و در چارچوب برنامه‌های ابلاغی با بکارگیری تسهیلات و اعتبارات مربوط به آن استان اقدام و گزارش عملکرد را هر سه ماه یکبار به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نماید.

ماد ۱۹- دولت مکلف است نسبت به برنامه‌ریزی تولید و تأمین مصالح مورد نیاز بخش مسکن اقدام و از تولید مصالح استاندارد با فناوری‌های نوین حمایت و در صورت نیاز به واردات، مجوز ورود آنها را بدون تعرفه صادر کرده و از تولید و ورود مصالح غیر استاندارد تحت هر شرایطی جلوگیری نماید.

ماده ۲۰- دولت مکلف است از فرهنگ غنی ایرانی- اسلامی در حوزه معماری و شهرسازی و ارتقاء کیفیت طرح ها، توجه به مبانی و رعایت هویت ایرانی- اسلامی در کلیه طرح‌های شهرسازی، معماری و تولید مسکن صیانت نماید.

ماده ۲۱- وزارت کار و امور اجتماعی موظف است برنامه‌ریزی لازم به منظور آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجراء این قانون در زمینه‌های حرف ساختمانی (موضوع ماده «۴» قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) را با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی و با بهره‌گیری از اعتبارات موضوع این قانون تهیه و حداکثر ظرف مدت سه ماه جهت تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید، به گونه ای که حداکثر پس از پنج سال از اجراء این قانون کلیه کارگران ساختمانی ملزم به داشتن کارت مهارت اخذ شده از واحدهای آموزش فنی و حرفه ای مجاز باشند.

ماده ۲۲- دولت مکلف است کلیه تخفیف‌ها و یارانه‌ها و دیگر هزینه‌های حمایتی ناشی از احکام این قانون را از محل ماده (۱۵) این قانون در بودجه سنواتی، پیش‌بینی و پرداخت نماید.

ماده ۲۳- سازمان تأمین اجتماعی موظف است جهت دریافت حق بیمه از کلیه سازندگان مسکن به شرح زیر اقدام و مفاصا حساب مربوط را صادر نماید:

کارکنان ثابت بر اساس قانون تأمین اجتماعی.

کارکنان فصلی بر اساس قانون بیمه اجباری کارگران ساختمانی.

ماده ۲۴- آیین‌نامه اجرائی این قانون توسط وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

قانون فوق مشتمل بر بیست و چهار ماده و ده تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ بیست و پنجم اردیبهشت ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۷/۳/۲ به تأیید شورای نگهبان رسید.

رئیس مجلس شورای اسلامی- غلامعلی حداد عادل

آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

وزیران عضو کارگروه موضوع بند (الف) تصویب نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت ۴۰۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰ بنا به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور و معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور و به استناد ماده (۲۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن – مصوب – ۱۳۸۷ – و با رعایت بند (هـ) تصویب نامه مذکور آیین‌نامه اجرایی قانون یاد شده را به شرح زیر تصویب نمودند:

فصل اول- تعاریف

ماده ۱- اصطلاحات مندرج در این آیین‌نامه در معانی مشروح زیر به کار می‌روند:

۱- فاقدین مسکن: افراد سرپرست خانواری که خود و افراد تحت تکفل آنان از تاریخ ۱۳۸۴/۱/۱ (تاریخ اجرای قانون برنامه چهارم توسعه) فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی‌غیردولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند.

۲- متقاضیان واجد شرایط: متقاضیانی هستند که حائز شرایط زیر باشند:

الف- فاقدین مسکن طبق تعریف مندرج در بند (۱) این ماده.

ب- متأهل و یا سرپرست خانوار

ج- دارای حداقل پنج سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا.

تبصره ۱- افراد زیر می‌توانند بدون شرط تأهل و بدون شرط سرپرست خانوار بودن در زمره متقاضیان واجد شرایط قرار گیرند:

زنان خود سرپرست مشروط به داشتن حداقل سی و پنج (۳۵) سال سن.

نخبگان علمی‌با معرفی ستاد ملی نخبگان کشور.

معلولین جسمی، حرکتی با دارا بودن حدود بیست (۲۰) سال سن و با معرفی سازمان بهزیستی کشور.

تبصره ۲- سابقه سکونت برای مهاجرین از کلان شهرها به سایر شهرهای کشور به یک سال کاهش می‌یابد، برای کارمندان دولت که به استناد حکم دستگاه ذی‌ربط منتقل می‌شوند (به استثناء استان تهران) این سابقه ملاک عمل نخواهد بود.

۳- گروه‌های کم‌درآمد: خانوارهایی که درآمد ماهیانه آنان حسب مورد کمتر از دو برابر حداقل حقوق موضوع قانون کار و یا قوانین مربوط به استخدام کشوری باشد.

۴- مسکن گروه‌های کم‌درآمد: مسکنی که در قالب برنامه‌های تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای، اجاره به شرط تملیک و واگذاری حق بهره‌برداری از زمین، احداث می‌گردد. همچنین واحدهای مسکونی احداث

شده توسط خیرین مسکن‌ساز و واحدهای مسکونی که توسط نهادهای حمایتی به قیمت تمام شده واگذار می‌گردند.

۵- طرح آماده سازی: طرح آماده‌سازی عبارت است از تهیه نقشه‌های اولیه که حسب مورد شامل جانمایی مجموعه، روابط میان بلوک‌ها و واحدها، نمای ساختمان‌ها و مصالح مورد استفاده و بکارگیری فرهنگ معماری غنی ایرانی- اسلامی با رعایت عدم اشراف به فضاهای داخلی واحدها می‌باشد.

۶- آماده‌سازی زمین: فعالیت‌هایی که به منظور بهره برداری از اراضی خام برای آماده‌سازی جهت احداث و بهره‌برداری ضروری می‌باشد که شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیرسازی و آسفالت معابر، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد است.

۷- تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی: خدمات زیربنایی شامل انتقال شبکه‌های آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن از مبدأ تا محل زمین موردنظر و خدمات روبنایی شامل احداث اماکن عمومی‌از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و فضای سبز است.

۸- تعاونی‌های تأمین مسکن: تعاونی‌هایی که در اجرای ماده (۲۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۰- تأسیس شده باشند و موضوع فعالیت آنان منحصر به تأمین مسکن اعضاء باشد.

۹- اسکان موقت: فرایند جابجایی و استقرار ساکنین در دوره احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به صورت اجاره ای و اسکان موقت.

۱۰- نظام اجاره‌ای حرفه‌ای: نظامی‌که بر اساس آن اشخاص حقوقی یا حقیقی به سرمایه گذاری، تولید و عرضه واحدهای مسکونی اجاره‌ای به صورت انبوه مبادرت می‌نمایند.

۱۱- شرکت‌های واسپاری: شرکتی که تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی‌ایران فعالیت می‌نماید و با تأمین منابع مالی برای احداث و یا حمایت از احداث و تولید واحدهای مسکونی حق استفاده از آن را در قبال دریافت مبلغ مشخصی به دیگران منتقل می‌کند.

۱۲- تأییدیه فنی: مدرک رسمی نشان‌دهنده قابلیت تولید یک سیستم از لحاظ فنی، اجرایی و شرایط کشور که پس از راه‌اندازی خط تولید باید گواهینامه فنی دریافت کند.

۱۳- کارشناس رسمی: کارشناس رسمی‌دادگستری و کارشناس رسمی موضوع ماده (۲۷) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان – مصوب ۱۳۸۴- می‌باشد.

۱۴- سکونتگاه غیررسمی: بافت‌هایی که به طور عمده مهاجرین روستایی و محرومان شهری را در خود جای داده‌اند و بدون مجوز و خارج از برنامه‌ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرح‌های جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها به وجود آمده‌اند.

۱۵- کارگروه مسکن: کارگروه موضوع تصویب نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت۴۰۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹.

۱۶- قانون: قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن – مصوب ۱۳۸۷.

فصل دوم- برنامه‌های واگذاری زمین به منظور تولید و عرضه مسکن شهری

الف- برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره‌ای

ماده ۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هدف افزایش سرمایه‌گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره‌ای جدید، نیاز استان‌های مختلف کشور را برآورد و برنامه اجرایی تحقق هدف مذکور را از طریق حمایت از استقرار نظام اجاره‌ای حرفه‌ای توسط بخش غیردولتی با رویکرد گروه‌های کم‌درآمد پیگیری نماید.

تبصره ۱- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی، موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه که اقدام به ساخت و عرضه مسکن اجاره‌ای می‌نمایند مجازند به منظور استقرار نظام اجاره‌ای حرفه ای راساً و یا از طریق نهادهای اجاره داری بخش غیردولتی، نسبت به بهره‌برداری اجاره ای واحدهای احداث شده اقدام می‌نمایند.

تبصره ۲- اشخاص یاد شده موظفند در دوره تعهد اجاره داری، قراردادهای اجاره سالانه خود را که در چارچوب اصول اعلامی‌توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می‌گردد، در بانک اطلاعات املاک و ساختمان کشور به ثبت برسانند. در غیر این صورت، تسهیلات و سایر حمایت‌های مقرر در این برنامه بر مبنای قیمت روز (زمان پرداخت) محاسبه و از آنان دریافت خواهد شد.

ماده ۳- تسهیلات مسکن اجاره‌ای شامل کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به شرح زیر تعیین می‌گردد:

الف- سازمان‌ها و نهادهای عمومی‌غیردولتی متولی گروههای کم درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری‌ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی‌و خیرین و واقفین مسکن ساز با معرفی بنیاد یاد شده.

ب- صندوق‌های تأمین اجتماعی، تعاون، بازنشستگی کشوری و لشکری و سایر صندوق‌های مالی و اعتباری.

ج- مؤسسات مالی، اعتباری و شرکت‌های دارای مجوز از مراجع صالح.

د- سرمایه گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی.

ماده ۴- اشخاص موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین‌نامه از حمایت‌های زیر بهره‌مند می‌گردند:

۱- واگذاری زمین به قیمت تمام شده مشروط به این که اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۰) سال در اختیار خانوارهای کم‌درآمد یا تحت پوشش خود به صورت اجاره قرار دهند.

۲- واگذاری زمین به قیمت تمام شده و تأمین تا بیست درصد (۲۰٪) هزینه احداث واحدها در قالب کمک‌های اعتباری با اولویت در شهرهای با جمعیت دویست و پنجاه هزار (۲۵۰.۰۰۰) نفر به بالا مشروط به این که اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۵) سال به خانوارهای کم درآمد به صورت اجاره‌ای واگذار نمایند.

تبصره- چنانچه زمین متعلق به اشخاص موضوع این ماده باشد، حداقل مدت اجاره‌داری موضوع بند (۲) از (۱۵) سال به (۱۰) سال کاهش می‌یابد.

ماده ۵- حمایت‌های مربوط به اشخاص موضوع بند (ب)، (ج) و (د) ماده (۳) این آیین نامه شامل واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز بر اساس اعلام کارشناس رسمی می‌باشد مشروط به اینکه اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۵) سال به صورت اجاره واگذار نمایند. در طول مدت احداث (حداکثر ۲ سال) و دوره واگذاری به صورت اجاره (حداقل ۵ سال) مبلغی بابت بهای زمین دریافت نمی‌گردد. بعد از اتمام دوره یاد شده و در صورت خروج از حالت اجاره و یا فروش واحدها، بهای زمین به قیمت کارشناسی زمان واگذاری دریافت خواهد شد.

تبصره ۱- در صورتی که قبل از اتمام مدت بهره‌برداری اجاره ای موضوع مواد (۴) و (۵) این آیین نامه، فروش انجام شود قیمت زمین به نرخ روز (زمان پرداخت) به همراه کلیه یارانه‌های پرداختی تبدیل به حال شده و از اشخاص موضوع این ماده دریافت خواهد شد.

تبصره ۲- شهرداری‌ها موظفند برای متقاضیان موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه پروانه ساختمانی صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار عبارت «ساختمان استیجاری به مدت ... سال» را درج نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز در هنگام صدور صورت مجلس تفکیکی و اسناد مالکیت برای اینگونه ساختمان‌ها باید عبارت یاد شده را در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت قید نمایند.

ب- برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره به شرط تملیک

ماده ۶- واگذاری زمین جهت اجاره به شرط تملیک صرفاً از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین‌نامه به خانوارهای تحت پوشش آنها که در زمره متقاضیان واجد شرایط طبق تعریف مندرج در ماده (۱) این آیین نامه می‌باشند اعطا می‌گردد. در این برنامه واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر سی درصد (۳۰٪) تخفیف و حداکثر (۵) سال تقسیط از زمان بهره‌برداری به اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) صورت می‌گیرد. چنانچه ظرف شش ماه پس از واگذاری زمین نسبت به آغاز عملیات احداث مسکن اقدامی صورت نگیرد، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به استرداد آن و واگذاری به متقاضیان دیگر اقدام خواهد نمود.

ج- برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین (به صورت اجاره ارزان قیمت ۹۹ ساله)

ماده۷- این برنامه ویژه متقاضیان واجد شرایط بوده و از طریق واگذاری زمین‌های دارای کاربری مسکونی به متقاضیانی که در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی، تعاونی‌های مسکن و با مشارکت‌های مدنی به‌صورت سه خانوار به بالا سازماندهی شده باشند، اجرایی می‌گردد.

تبصره ۱- مبلغ اجاره بهای سالانه اراضی مشمول برنامه یاد شده، حداکثر معادل بیست درصد(۲۰٪) قیمت منطقه‌ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در همان سال یا (۱) درصد ارزش کارشناسی روز زمین در ابتدای هر سال (هر کدام کمتر باشد) خواهد بود.

تبصره ۲- دستگاه‌هایی که دارای اطلاعات لازم جهت پالایش و تطبیق شرایط متقاضیان می‌باشند موظفند همکاری لازم را با وزارت تعاون معمول نمایند.

تبصره ۳- وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و تعاون حسب مورد مسئولیت نظارت بر تشکیل تعاونی‌ها و نظارت عالی بر امر ساخت و ساز بر روی زمین‌های موضوع این ماده را بر عهده دارند.

ماده ۸- آماده‌سازی زمین‌های موضوع این برنامه و هزینه مربوط به آن بر عهده متقاضیان و تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی بر عهده دستگاه‌های اجرایی ذی ربط می‌باشد. در طرح های شهرسازی مربوط، جانمایی خدمات روبنایی صورت گرفته و زمین آن بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت – مصوب ۱۳۸۰- به دستگاه‌های مربوط واگذار می‌شود تا نسبت به احداث فضاهای روبنایی، با اولویت در برنامه‌های خود اقدام نمایند.

تبصره ۱- هزینه‌های مربوط به ساخت مساجد در برنامه یادشده، مشابه سایر خدمات روبنایی از طریق اعتبارات دولتی تأمین خواهد شد. تأمین هزینه‌های یادشده در شهرهای جدید بر اساس قانون مورد عمل شهرهای جدید انجام می‌گیرد.

تبصره ۲- بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است نسبت به واگذاری اراضی دولتی دارای کاربری عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) به سازمان دولتی ذی ربط به قیمت تمام شده و به بخش غیردولتی به قیمت کارشناسی روز به‌صورت قسطی و یا اجاره به شرط تملیک (حداکثر ۲۰ ساله) اقدام نماید.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است اراضی تجاری واقع در طرح های آماده سازی موضوع برنامه یاد شده را به ارزش کارشناسی روز و به روش مزایده به فروش رسانده و وجوه دریافتی را در راستای اهداف برنامه مسکن گروههای کم درآمد هزینه نماید.

ماده ۹- حداقل زمین‌های دولتی اعطایی برای اجرای برنامه موضوع بند (ج) این آیین‌نامه نباید از ۹۵ درصد کل زمین‌های موضوع برنامه‌های سالانه تأمین زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی کمتر باشد.

د- برنامه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی (نهادهای عمومی، خصوصی و تعاونی) با استفاده از فناوری‌های نوین و جذب سرمایه‌های داخلی و یا خارجی.

ماده ۱۰- برنامه یاد شده در سه محور زیر قابل اجرا است:

برنامه جذب و هدایت نقدینگی به سمت تولید انبوه و عرضه مسکن از طریق صندوق‌های مسکن و ساختمان، شرکت‌های تأمین سرمایه مسکن.

برنامه حمایت از سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در طرح‌های انبوه سازی مسکن.

برنامه حمایت از تولید صنعتی مسکن و استفاده از فناوری‌های نو در احداث و عرضه مسکن.

واگذاری اراضی جهت اجرای برنامه‌های موضوع این ماده مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی و بر اساس قیمت کارشناسی روز بدون اعمال تخفیف به صورت فروش اقساطی با بازپرداخت حداکثر پنج سال (در زمان واگذاری) و یا در قالب مشارکت صورت خواهد گرفت.

تبصره- متقاضیان اجرای برنامه‌های موضوع این ماده باید دارای پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی باشند. سرمایه گذاران خارجی موضوع این ماده نسبت به تطبیق شرایط و اخذ پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی اقدام خواهند نمود.

فصل سوم- ضوابط معماری و شهرسازی

ماده ۱۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به شناسایی بافت‌ها، آثار و گونه‌های واجد ارزش شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی که قابلیت اثرگذاری بر ساخت و سازهای معاصر شهری و روستایی را دارند، اقدام نموده و با استفاده از روش‌های مختلفی همچون چاپ کتاب، لوح فشرده، تولید فیلم، حمایت از پایان نامه‌های دانشجویی، برگزاری همایش‌ها و مسابقات عکاسی و درج در رسانه‌ها، نسبت به مستندسازی واطلاع رسانی اقدام نماید.

ماده ۱۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف چهار ماه پس از ابلاغ این آیین نامه شرح خدمات طرحهای جامع و تفصیلی، طراحی فضاهای شهری، طرحهای‌هادی روستایی و همچنین متن دستور نقشه‌هایی را که در شهرها توسط شهرداری‌ها، در روستاها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی‌و در شهرهای جدید توسط شرکت عمران شهرهای جدید به متقاضیان احداث بنا داده می‌شود. به منظور رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی – اسلامی، بازنگری، اصلاح و تکمیل نموده و پس از تصویب توسط کارگروه مسکن ابلاغ نماید.

ماده ۱۳- به منظور ارتقاء کیفی و صیانت از جریان طراحی معماری و اجرای ابنیه متناسب با فرهنگ ایرانی- اسلامی‌بر کلیه طرح‌های معماری و شهرسازی به خصوص در ساختمان‌های دولتی و نهادهای عمومی‌مهم، شاخص و تأثیرگذار در سیمای شهرها و روستاها، کمیسیون معماری و شهرسازی ایرانی – اسلامی‌متشکل از وزیر مسکن و شهرسازی (به‌عنوان رئیس) و رؤسای سازمان‌های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، وزارت کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان نظام مهندسی ساختمان و حداکثر سه نفر از رؤسای دانشکده‌های معماری و شهرسازی (با انتخاب وزیر علوم، تحقیقات و فناوری) و دو نفر از شهرداران (با انتخاب وزیر کشور) و سه نفر از متخصصین رشته‌های معماری و شهرسازی معتقد به معماری ایرانی – اسلامی (با انتخاب رئیس کمیسیون) در وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می‌شود.

تبصره- آیین‌نامه تشکیل، شرح وظایف و اعضاء کارگروه‌های استانی و شهری و آیین‌نامه داخلی آن توسط کمیسیون سطح ملی تعیین و از طریق وزیر مسکن و شهرسازی ظرف شش ماه تهیه و به کلیه مراجع ذی‌ربط ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۴- وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه، نظامنامه نحوه ساخت‌وساز و نظارت در بافت‌های فرهنگی و تاریخی مصوب را با رویکرد صیانت مشترک از میراث فرهنگی و حقوق ساکنین اینگونه بافت‌ها تنظیم و برای تصویب به کارگروه مسکن کشور ارائه نماید.

ماده ۱۵- کلیه دستگاه‌های اجرایی و شرکتهای دولتی که به نوعی از بودجه عمومی دولت استفاده می‌کنند موظفند الگوهای معماری ایرانی- اسلامی‌را در طراحی و ساخت پروژه‌های اداری، آموزشی، درمانی و مسکونی لحاظ نمایند. طرح‌های معماری موضوع این ماده باید قبل از آغاز عملیات اجرایی به تأیید کمیسیون موضوع ماده (۱۲) برسد.

ماده ۱۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت کشور و شهرداری‌ها نسبت به مطالعه، طراحی و ساخت پروژه‌های طراحی شهری (فضاهای شهری، میادین و محورها) با رویکرد الگوسازی در جهت احیاء و ترویج ارزشهای فرهنگ معماری و شهرسازی ایرانی- اسلامی اقدام نماید.

ماده ۱۷- وزارت علوم، تحقیقات و فناوری موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به اصلاح سرفصل‌های دوره‌های آموزشی شهرسازی و معماری (برنامه‌ریزی شهری، طراحی محیط، طراحی شهری، معماری منظر، مرمت و سایر رشته‌های مرتبط) متناسب با ویژگی‌های شهرسازی و معماری ایرانی- اسلامی‌اقدام نموده و تا پایان برنام چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، رشته‌های آموزشی جدید شامل معماری ایرانی- اسلامی، شهرسازی ایرانی- اسلامی و مرمت بافت‌های فرهنگی و تاریخی را ایجاد نماید.

ماده ۱۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است برای کلیه شهرهایی که افق طرح‌هادی یا جامع آنها به پایان رسیده است و یا اصولاً فاقد طرح می‌باشند بر اساس اسناد توسعه و عمران بالادست نسبت به تهیه طرح جامع با رویکردهای اولویت توسعه درونی استفاده از اراضی دولتی و خصوصی داخل محدوده، احیاء بافت‌های فرسوده و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی، توسعه روستاهای مستعد واقع در حریم شهرها، عدم تخریب اراضی مستعد کشاورزی و در صورت ضرورت، مکان‌یابی اراضی مناسب جهت احداث شهرک و یا شهرهای جدید در خارج از حریم شهرها و توسعه متصل یا منفصل محدوده شهرها و افزایش تراکم ساختمانی پهنه‌های داخل محدوده اقدام نماید.

فصل چهارم – تأمین زمین و آماده سازی آن

ماده ۱۹- کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات و دستگاه‌های دولتی و همچنین شرکت‌هایی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد، مکلفند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان یابی موضوع ماده (۶) قانون قرار می‌گیرند (به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست)، ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز مکلفند پس از اعلام وزارتخانه یاد شده، ظرف یک ماه نسبت به تفکیک و ثبت انتقال ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱- چنانچه دستگاه مربوط ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به واگذاری و تحویل زمین و تسلیم اسناد و مدارک آن اقدام ننماید، ادارت ثبت اسناد و املاک موظفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یاد شده اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر نمایند.

تبصره ۲- زمین‌های متعلق به وزارت جهاد کشاورزی واقع در محدوده و حریم شهرها که بر اساس ماده (۱۲) قانون تشکیل وزارت جهاد کشاورزی – مصوب ۱۳۷۹- و قوانین بودجه سنواتی با تصویب هیأت وزیران امکان فروش آنها میسرمی‌گردد، لازم است قبل از ارجاع موضوع به هیأت وزیران، به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر عدم شمول برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین جهت احداث و تولید مسکن برسد.

ماده ۲۰- در مورد اراضی با مالکیت بخش غیردولتی واقع در داخل محدوده شهرها و یا خارج از حریم شهرها، (در چارچوب مکان یابی موضوع ماده (۶) قانون)، وزارت مسکن و شهرسازی طی دو نوبت به فاصله ده روز مراتب را در رسانه‌های جمعی یا روزنامه کثیرالانتشار آگهی می‌نماید. مالکان اراضی دارای کاربری مسکونی تا دو ماه از تاریخ آخرین آگهی می‌توانند تقاضای خود را مبنی بر اجرای برنامه‌های مسکن موضوع قانون به انضمام تصویر اسناد مالکیت و مدارک متضمن توانایی مالی خود و برنامه زمان بندی اجرای طرح به وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند.

تبصره ۱- کلیه هزینه‌های طراحی و اجرای آماده سازی و ساخت واحدهای مسکونی موضوع این ماده به عهده مالکان متقاضی می‌باشد که بخشی از آن برابر مقررات این آیین نامه با اعطای تسهیلات بانکی تأمین می‌گردد.

تبصره ۲- در صورت تمایل مالکین بخش غیردولتی مبنی بر واگذاری بخشی از زمین خود در قبال ارزش افزوده ناشی از اجرای قانون و یا معاوضه یا تهاتر با فروش اراضی و املاک، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های وابسته و تابعه آن مجازند نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود

یا خرید آنها، براساس قیمت کارشناسی روز (که به وسیله هیأت سه نفره کارشناسان رسمی‌تعیین خواهد شد)، طبق دستورالعملی که توسط وزارتخانه یاد شده تهیه و ابلاغ می‌گردد اقدام نمایند.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های تابعه و شرکت‌های وابسته مجازند نسبت به تملک اراضی و املاک موردنیاز اجرای برنامه‌های تأمین مسکن قانون و این آیین‌نامه که به مثابه برنامه عمومی‌محسوب می‌شوند، بر اساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک موردنیاز برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت – مصوب ۱۳۵۸- شورای انقلاب، اقدام نمایند.

ماده ۲۱- در مواردی که اراضی غیردولتی فاقد آماده سازی باشد، دستگاه واگذار کننده راساً قبل از واگذاری نسبت به آماده سازی اراضی مربوطه اقدام و یا زمین را در قالب تفاهم نامه در اختیار متقاضیان موضوع ماده (۲) قانون قرار می‌دهد تا از طریق اشخاص (حقیقی یا حقوقی) ذی صلاح مورد تأیید وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به طراحی و انجام آماده‌سازی طبق برنامه زمان‌بندی که به آنها ابلاغ می‌گردد و تحت نظارت عالیه وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱- هزینه‌های آماده‌سازی زمین بر عهده متقاضیان می‌باشد.

تبصره ۲- دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط با شبکه‌های تأسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق، گاز و تلفن و خدمات روبنایی موظفند حسب درخواست و طبق برنامه‌ریزی زمان‌بندی اعلامی‌وزارت مسکن و شهرسازی، نسبت به تأمین اعتبار و تهیه طرح و اجرای شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و ساخت تأسیسات روبنایی تحت نظارت و راهبردهای شورای مسکن استان اقدام نماید.

تبصره ۳- کلیه طراحی‌های آماده‌سازی و معماری موضوع این ماده باید در چارچوب ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر مربوط و رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی- اسلامی صورت گرفته و به تصویب کارگروه‌های تخصصی بررسی طرح‌های سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها برسد.

فصل پنجم- مالیات بر اراضی بایر

ماده ۲۲- کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی (اعم از عمومی غیردولتی و خصوصی) مکلفند برای تمام اراضی بایر دارای کاربری مسکونی مصوب متعلق به خود واقع در مراکز استان‌ها و شهرهای با جمعیت بالاتر از ۱۰۰.۰۰۰ نفر، اظهارنامه مالیاتی طبق نمونه‌ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و در دسترس مودیان قرار خواهد گرفت تنظیم و به ضمیمه تصویر مدارک مثبت مالکیت تا آخر اردیبهشت ماه هر سال به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم نمایند.

تبصره - در آن دسته از شهرهای کمتر از ۱۰۰.۰۰۰ نفر جمعیت که حسب ضرورت برقراری مالیات ایجاب نماید، اسامی‌آنها توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می‌گردد.

ماده ۲۳- اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک، اراضی بایر مشمول مالیات مودی را طبق فهرست موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون تعیین و به مودی ابلاغ و مالیات متعلقه را مطالبه خواهد نمود. در مواردی که مودی از تسلیم اظهارنامه مالیاتی خودداری نماید، اداره امور مالیاتی محل طبق اطلاعات موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون، نسبت به تعیین ارزش و مطالبه مالیات مقرر طبق این آیین‌نامه عمل خواهد نمود.

ماده ۲۴- چنانچه قطعه زمینی در اثناء سال منتقل شود، هر یک از اشخاص انتقال‌دهنده در آن سال به نسبت مدت مالکیت، مشمول مالیات متعلقه خواهند بود.

ماده ۲۵- شهرداری‌های شهرهای مشمول موظفند فهرست اراضی بایر دارای کاربری مسکونی واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات آن را از طریق فرم یا روش‌های تعیین شده از سوی سازمان امور مالیاتی کشور به سازمان یاد شده اعلام نمایند.

فصل ششم- فناوریهای نوین

ماده ۲۶- وزارت مسکن و شهرسازی در راستای تشویق فناوری‌های نوین در عرصه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی کشور اقدامات زیر را به عمل می‌آورد:

الف- تسهیل و تسریع در بررسی و اظهارنظر در خصوص فناوری‌های جدید ساخت صنعتی ظرف دو ماه از زمان معرفی فناوری توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

ب- حمایت از واحدهای تولیدی، سرمایه‌گذاران، مدیران و نخبگان فنی و متعهد به توسعه ساخت صنعتی و تشکل‌های صنفی مربوط.

ماده ۲۷- وزارت مسکن و شهرسازی (در موردی که زمین با کاربری صنعتی در داخل محدوده و حریم شهرها در اختیار دارد) و سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران مجازند نسبت به واگذاری زمین برای احداث واحدهای تولیدکننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوریهای نوین به صورت بیست درصد (۲۰٪) نقد و هشتاد درصد (۸۰٪) با تقسیط پنج ساله اقدام نمایند واگذاری زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی با قیمت کارشناسی روز و توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران با قیمت تمام شده صورت می‌گیرد.

تبصره ۱- وزارت جهاد کشاورزی مجاز است در راستای احداث واحدهای تولیدکننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوری‌های نوین بر اساس ضوابط و مقررات خود نسبت به واگذاری زمین اقدام نماید.

تبصره ۲- کارخانجات غیرفعال دولتی، به صورت مزایده مشروط، جهت ایجاد کارخانه‌های خانه‌سازی واگذار می‌شود.

ماده ۲۸- بانک مرکزی جمهوری اسلامی‌ایران موظف است از طریق بانکهای عامل، ضمن کوتاه نمودن فرایند صدور مجوز و ضمانت نامه بانکی جهت استفاده از تسهیلات ارزی- ریالی، نسبت به تخصیص تا میزان هشتاد درصد (۸۰٪) سرمایه‌گذاری موردنیاز تا سقف تسهیلات فردی که همه ساله توسط دولت تعیین می‌شود و با تأیید و معرفی شورای مسکن استان‌ها و مطابق ضوابط مربوط اقدام نماید.

ماده ۲۹- ماشین‌آلات و مواد اولیه موردنیاز برای تولید فناوری‌های نوین صنعت ساختمان برای تولید مسکن که مشمول تعرفه صفر درصد موضوع تصویب نامه شماره ۱۲۲۱۷۳/ت۵۸۰ک مورخ ۱۳۸۶/۸/۱ می‌گردند، توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و صنایع و معادن معرفی می‌شوند.

ماده ۳۰-وزارتخانه‌های علوم، تحقیقات و فناوری، کار و امور اجتماعی و مسکن و شهرسازی حسب مورد، موظفند زمینه لازم را برای آموزش و تحقیقات کاربردی ساخت صنعتی و فناوریهای روز صنعت ساختمان فراهم نمایند.

تبصره- وزارت کار و امور اجتماعی با همکاری شهرداری‌ها، مهندسان و تشکل‌های حرفه ای و صنفی شاغل در بخش مسکن، آموزش و تربیت کارگران ماهر موردنیاز اجرای این قانون را در حرف مربوط، در قالب آیین نامه اجرایی ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان – مصوب ۱۳۷۴- و با بهره گیری از اعتبارات موضوع این قانون اجرا می‌نماید.

ماده ۳۱- سازمان صدا و سیمای جمهوری اسلامی ایران با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی راهکارهای لازم برای ارتقای آگاهی مردم و جامعه مهندسی کشور در ارتباط با مزایای تولید صنعتی ساختمان، از جلمه ساخت سریع، اقتصادی، مقاوم با فناوری‌های نوین، سازگار با محیط زیست و فرهنگ معماری ایرانی- اسلامی، صرفه‌جویی انرژی و سایر موارد را به مورد اجرا گذارد.

فصل هفتم - اعطای تسهیلات بانکی

ماده ۳۲- برنامه‌های مورد حمایت دولت جهت اعطای تسهیلات بانکی برای تولید و ساخت مسکن مشتمل بر آماده‌سازی زمین و کلیه برنامه‌های ساخت مسکن شهری و روستایی موضوع قانون و این آیین‌نامه می‌باشد. بانک‌ها موظفند پرداخت تسهیلات به برنامه‌های موضوع بند (ج) فصل دوم این آیین‌نامه را در اولویت قرار دهند.

ماده ۳۳- سقف تسهیلات فردی تولید و ساخت مسکن شهری، ودیعه اسکان موقت، مسکن روستایی و آماده‌سازی زمین همه ساله تا پایان فروردین ماه توسط بانک مرکزی و با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و پس از دریافت مجوز از مراجع ذی ربط اعلام می‌گردد.

ماده ۳۴- وزارت مسکن و شهرسازی بر حسب نیاز، جدول توزیع تسهیلات برنامه‌های مخلتف موضوع ماده (۳۱) این آیین نامه بین استان‌های کشور را حداکثر تا ۱۵ اردیبهشت ماه هر سال تهیه و جهت

ابلاغ به بانک‌های عامل، به بانک مرکزی اعلام می‌نماید و بانک مرکزی نیز مکلف است حداکثر تا پایان اردیبهشت ماه هر سال نسبت به ابلاغ سهمیه‌های مربوط به بانک‌های عامل اقدام نماید. در صورت عدم جذب تسهیلات، حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی سهمیه مربوط به سایر استان‌ها اختصاص خواهد یافت.

تبصره ۱- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی‌موظف است به منظور اجرایی شدن احداث سالانه دویست هزار (۲۰۰.۰۰۰) واحد مسکونی در مناطق روستایی کشور، توزیع استانی تسهیلات بانکی را به همراه پیشنهاد سهمیه بانک‌های عامل ضمن تعیین سقف تسهیلات در هر استان تا نیمه اردیبهشت هر سال تهیه و از طریق وزارت مسکن و شهرسازی به بانک مرکزی اعلام نماید. بانک مرکزی موظف است ظرف سه هفته از اعلام توزیع استانی اقدام نماید.

ماده ۳۵- مرجع معرفی متقاضیان مسکن شهری (در شهرهای بالای بیست و پنج هزار نفر) سازمان مسکن و شهرسازی استان و متقاضیان مسکن روستایی و شهری (در شهرهای با جمعیت بیست و پنج هزار نفر و کمتر)، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی‌می‌باشد. معرفی برای پرداخت تسهیلات ساخت و پذیرش مدارک از سوی بانک، بعد از اخذ پروانه صورت می‌گیرد.

تبصره- در صورتی که متقاضیان احداث مسکن، تعاونی‌های مسکن باشند تعاونی مربوط می‌بایست از طرف اداره کل تعاون به سازمان مسکن و شهرسازی استان معرفی گردد.

ماده ۳۶- پرداخت تسهیلات دوره ساخت متناسب با پیشرفت فیزیکی پروژه در مراحل زیر انجام می‌شود:

۱- قسط اول معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از اتمام پی (فونداسیون) ساختمان

۲- قسط دوم معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از تکمیل سقف آخر

۳- قسط سوم معادل بیست درصد (۲۰٪) تسهیلات بعد از پایان سفت کاری

تبصره ۱- تسهیلات به صورت مشارکت مدنی پرداخت می‌شود و مدت آن برای احداث واحدهای مسکونی هیجده (۱۸) ماه است که در صورت توافق ارکان اعتباری بانک، برای یک سال دیگر قابل تمدید می‌باشد.

تبصره ۲- پس از اتمام دوره مشارکت مدنی، بانک سهم‌الشرکه خود در هر واحد را به خریداران واجد شرایط در قالب فروش اقساطی برای مدت باقیمانده (از مجموع دوران فروش اقساطی و مشارکت مدنی) و مبتنی بر توان بازپرداخت آنان به صورت پلکانی یا یکنواخت، تقسیط می‌نماید. در هر صورت مجموعه دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی، پانزده (۱۵) سال تمام و مجموع مبلغ فروش اقساطی هر واحد به خریداران واجد شرایط حداکثر معادل سقف مبلغ فروش اقساطی هر واحد مصوب شورای پول و اعتبار می‌باشد.

ماده ۳۷- پرداخت تسهیلات آماده سازی پس از تجهیز کارگاه و شروع عملیات آماده سازی متناسب با پیشرفت کار در دو مرحله انجام می‌شود. تسهیلات یاد شده از زمان بهره برداری از واحدها و همراه با تسهیلات دوره ساخت، فروش اقساطی می‌گردد.

ماده ۳۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است کمک سود متعلقه بابت طرح‌های مشمول یارانه را در زمان تسویه قرارداد مشارکت مدنی به تفکیک سهم سازنده (در دوره مشارکت مدنی) و سهم متقاضی (در دوره فروش اقساطی) تعیین و به حساب بانک‌های عامل واریز نماید. بانک موظف است میزان یارانه فروش اقساطی را از بدهی متقاضی به صورت یکجا کسر و مابقی بدهی وی را با نرخ نافذ در زمان اخذ تسهیلات تقسیط نماید.

ماده ۳۹- بانک‌های عامل موظفند ظرف پانزده (۱۵) روز با تشکیل پرونده و پس از تکمیل مدارک نسبت به پرداخت تسهیلات اقدام نمایند.

ماده ۴۰- به منظور انجام هماهنگی لازم و نظارت بر روند پرداخت تسهیلات، کارگروه مشترکی با مسئولیت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با حضور نمایندگان وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی تشکیل می‌گردد. بانک‌های عامل موظفند گزارش پرداخت تسهیلات را به صورت ماهیانه به بانک مرکزی ارایه نمایند تا توسط بانک مرکزی به کارگروه مذکور ارسال گردد.

تبصره- در مواردی که تسهیلات بانکی مربوط به تعاونی‌های مسکن باشد، وزارت تعاون نیز عضو کارگروه یاد شده خواهد بود.

ماده ۴۱- تفاهم نامه یا قراردادهای واگذاری زمین با حدود اربعه مشخص از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای پرداخت تسهیلات بانکی در حکم سند رسمی تلقی و بانک‌های عامل می‌توانند به استناد قراردادهای یاد شده و در صورت عدم ایفای تعهدات از طرف بهره‌برداران، مطالبات خود را در صورت لزوم از طریق تملک ملک (اعم از اعیان و حقوق عرصه ملک) تبدیل به حال و وصول نمایند.

فصل هشتم- بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی

ماده ۴۲- به منظور تسریع در اجرای طرح‌های بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی‌و به منظور تحقق مدیریت هماهنگ، اقدامات زیر صورت می‌پذیرد.

دفاتر خدمات نوسازی محدوده‌ها و محلات یاد شده توسط بخش غیردولتی تحت نظارت شهرداری‌ها تشکیل می‌گردد. ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط مربوط ظرف دو ماه از ابلاغ این آیین نامه توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و اعلام می‌گردد. در طول دوران نوسازی کلیه دستگاه‌های اجرایی می‌توانند اختیارات خود را به دفاتر یاد شده تفویض نمایند.

حق‌الامتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در محدوده‌های مربوط پس از نوسازی و بدون دریافت حق نگهداری محفوظ بوده و دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند در اسرع وقت نسبت به برقراری و تأمین خدمات موردنیاز و مازاد بر وضع قبل از نوسازی اقدام نمایند.

ادارات ثبت اسناد و املاک با اولویت و خارج از نوبت نسبت به انجام امور ثبتی مربوط به تجمیع، تفکیک و افراز و صدور اسناد و نظایر آن اقدام می‌نمایند.

هزینه‌های بخش غیردولتی در جهت تأمین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی و مذهبی در مناطق یاد شده به‌عنوان هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مودیان خواهد بود.

ماده ۴۳- وزارت مسکن و شهرسازی با هدف تأمین زمین و بهره‌برداری از ظرفیت‌های جدید حاصل از بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و تولید و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی به میزان سهم برنامه‌های پیش‌بینی شده در بافت‌های یاد شده به شرح زیر حمایت می‌نماید:

کلیه اراضی واقع در محدوده بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی متعلق به وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد، برای حمایت از این امر اختصاص می‌یابد.

برای اجرای پروژه‌های الگوی نوسازی در احداث مسکن از محل اراضی بند (۱) ماده (۴۲) این آیین نامه و اراضی در اختیار، واگذاری زمین به شکل فروش به قیمت کارشناسی روز بر اساس اعلام کارشناس رسمی‌با تقسیط حداکثر پنج سال یا به شکل اجاره بلندمدت و یا به شکل اجاره به شرط تملیک به مجریان طرح‌ها و متقاضیان واجد شرایط مطابق دستورالعملی که توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ خواهد شد، صورت می‌پذیرد.

فصل نهم- عمران و مسکن روستایی

ماده ۴۴- کلیه دستگاه‌های مشمول ماده (۴) قانون موظفند بلافاصله پس از وصول درخواست کتبی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در راستای امکان‌سنجی کالبدی و تشخیص اراضی مستعد و انجام هرگونه تفکیک اراضی، نسبت به واگذاری قطعی اراضی و انتقال رسمی سند مالکیت و یا اعطای نمایندگی برای اراضی فاقد سند مالکیت در محدوده روستاها به نهاد یاد شده اقدام نمایند. عدم انتقال سند مالکیت مانع اقدامات اجرایی توسط بنیاد یاد شده نخواهد بود.

ماده ۴۵- معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور موظف است مابه التفاوت سود پنج واحد درصد سهم متقاضی را تا سقف سود مصوب تسهیلات بخش مسکن هر سال برای مدت مشارکت

مدنی و فروش اقساطی محاسبه و در ابتدای همان سال در بودجه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی‌جهت تودیع نزد بانک‌های عامل منظور نموده و همه ساله تضمین نامه مورد قبول بانک مرکزی را ارایه نماید.

تبصره ۱- دو و نیم درصد (۲.۵٪) تسهیلات مصوب مسکن روستایی به عنوان مدیریت و خدمات فنی همه ساله از محل اعتبارات تملک دارایی‌ها تأمین و به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی‌پرداخت می‌گردد.

تبصره ۲- بنیاد یاد شده مجاز است برای اعطای یارانه مربوط به حق بیمه، حق نظارت، رعایت اصول صرفه جویی در مصرف انرژی و سایر موارد از محل اعتبارات یارانه اقدام نمایند.

تبصره ۳- نظارت فنی بر ساخت‌وساز مسکن روستایی، زیر نظر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در چارچوب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان – مصوب ۱۳۷۴- (نظام فنی روستایی) انجام می‌شود.

فصل دهم- سایر موارد

ماده ۴۶- کلیه سازندگان واحدهای مسکونی ویژه گروه‌های کم درآمد و واحدهای مسکونی احداث شده در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده شهری مشمول اعطای تخفیف و تقسیط به شرح زیر می‌گردند:

شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور موظفند حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز منظور در طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب را برای واحدهای موضوع این ماده تخفیف داده و نسبت به تقسیط بدون کارمزد سه ساله باقیمانده عوارض تا صد درصد (۱۰۰٪) اقدام نمایند.

معادل صددرصد (۱۰۰٪) تخفیف‌های اعمال شده هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز ناشی از قانون و سایر قوانین با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی توسط معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور در لوایح بودجه سنواتی کل کشور منظور و در اختیار وزارت کشور جهت پرداخت به شهرداری‌ها و دهیاری‌های مشمول قرار می‌گیرد. معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور موظف است برای آن دسته از تخفیف‌هایی که به دلیل اتمام اعتبارات مندرج در قوانین بودجه سنواتی در هر سال امکان پرداخت وجود ندارد، اعتبارات لازم را مستقیماً به عنون مطالبات شهرداری‌ها و دهیاری‌ها در لایحه بودجه سال بعد در نظر گیرد.

گردش کار و فرایند اجرایی مفاد این ماده بر اساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۱- تراکم پایه مالی در بافت‌های فرسوده کلیه شهرهایی که بافت فرسوده مصوب دارند به میزان یکصدو بیست (۱۲۰٪) درصد و تراکم پایه مالی برای احداث بنا در عرصه‌هایی از بافت‌های

فرسوده شهرها که حداقل نصاب تفکیک در آنها رعایت شده باشد به میزان یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) تعیین می‌شود.

تبصره ۲- تراکم پایه در برنامه‌های فصل ۲ این آیین نامه در کل کشور، ۱۸۰ درصد تعیین می‌شود.

ماده ۴۷- حق بیمه کارکنان ثابت طبق ماده (۲۸۵) قانون تأمین اجتماعی وصول خواهد شد و حق بیمه کارگران فصلی مطابق قانون بیمه اجباری کارگران در مدت اشتغال به کار در دوره اجرای عملیات احداث ساختمان وصول می‌گردد.

ماده ۴۸- در جهت ارتقاء کیفیت ساخت‌وسازهای شهری و روستایی، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به موارد زیر اقدام نماید:

اعمال تشویق‌های لازم برای بیمه نمودن ساختمان‌های مسکونی جدیدالاحداث کشور تا سقف سی درصد (۳۰٪) هزینه‌های مربوط.

کمک به خدمات مهندسی گروه‌های کم درآمد

اعمال نظارت عالیه بر ساخت و سازها با استفاده از خدمات بخش غیردولتی

آموزش و ترویج مقررات ملی ساختمان

تبصره- معادل دو و نیم درصد (۲.۵٪) اعتبارات تخصیصی موضوع این آیین‌نامه، به منظور بهبود عملکرد، ارتقا بهره‌وری و ارزیابی عملکرد سازمان‌ها و شوراهای تأمین مسکن استان‌ها برای اجرای مطلوب برنامه‌های تأمین مسکن اختصاص می‌یابد.

ماده ۴۹- کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع این آیین‌نامه موظفند عملکرد هر یک از مواد را در پایان هر دوره سه ماهه به دبیرخانه کارگروه مسکن ارائه نمایند.

این تصویب نامه در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۵ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۷/۲۰ بنا به پیشنهاد معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور و به استناد بند (هـ) ماده (۱۷۸) قانون برنامه پنج ساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران ـ مصوب سال ۱۳۸۹ـ «آیین‌نامه اجرایی شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان» را به شرح زیر تصویب نمود:

آیین‌نامه اجرایی شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان

فصل اول ـ تعاریف

ماده ۱ـ در این آیین‌نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

الف ـ قانون: قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران ـ مصوب ۱۳۸۹

ب ـ معاونت: معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور

ج ـ وزارت: وزارت کشور

د ـ شورا: شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان و کارگروه‌های تخصصی

هـ ـ دبیرخانه: دبیرخانه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان

وـ کارگروه: کارگروه‌های تخصصی شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان

فصل دوم ـ ترکیب و وظایف شورا

ماده ۲ـ به منظور تصمیم‌گیری، تصویب، هدایت، هماهنگی و نظارت در امور برنامه‌ریزی و بودجه استان‌ها در چارچوب برنامه‌ها و سیاست‌ها و خط‌مشی‌های کلان کشور، شورا با اعضای مندرج در قانون به ریاست استاندار تشکیل می‌شود.

تبصره ۱ـ هنگام طرح مباحث مربوط به هر یک از دستگاه‌های اجرایی و کارگروه‌های تخصصی از مسئول آن دستگاه و رئیس کارگروه مربوط برای شرکت در جلسه شورا بدون حق رأی دعوت به عمل می‌آید .

تبصره ۲ـ اعضای شورا و کارگروه‌های تخصصی شخصاً در جلسات شورا و کارگروه‌های تخصصی شرکت می‌نمایند. در صورت عدم امکان حضور اعضای کارگروه‌ها در جلسه، نماینده تام‌الاختیار آنها با هماهنگی رئیس یا دبیر کارگروه با معرفی‌نامه کتبی در جلسه مذکور حضور می‌یابند .

تبصره ۳ـ رؤسای شورا و کارگروه می‌توانند حسب مورد از افراد صاحب‌نظر بدون حق رأی دعوت به عمل آورند .

ماده ۳ـ وظایف شورا با رعایت قانون به شرح زیر تعیین می‌شود:

الف ـ بررسی و تأیید برنامه‌های توسعه استان شامل جهت‌گیری‌های توسعه بلندمدت استان، در چارچوب نظام برنامه‌ریزی کشور و در راستای جهت‌گیری آمایش سرزمین.

ب ـ بررسی و تصویب برنامه‌های میان مدت توسعه استان و شهرستان شامل هدف‌ها، سیاست‌ها و خط‌مشی‌های توسعه استان و نظارت بر آنها.

ج ـ بررسی و تصویب سند توسعه اشتغال استان و شهرستان.

دـ پیشنهاد برنامه‌های توسعه مشارکت زنان و جوانان به ویژه بسیجیان در فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی استان به مراجع ذی‌ربط و تنظیم سیاست‌های اجرایی مربوطه.

هـ ـ تهیه، تدوین و نظارت بر برنامه عملیاتی پنجساله استان و شهرستان.

و ـ تصویب طرح‌های توسعه و عمران و سلسله مراتب خدمات شهری و روستایی در قالب برنامه‌های توسعه استان، با رعایت سیاست‌های مصوب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران.

ز ـ اتخاذ تدابیر لازم برای تحقق درآمدهای عمومی و اختصاصی دولت در استان و پیشنهاد کسب منابع جدید درآمدی جهت درج در لوایح بودجه سنواتی.

ح ـ بررسی و تأیید بودجه پیشنهادی سالانه استان، در چارچوب بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های تهیه و تنظیم بودجه کل کشور و ارائه به معاونت.

ط ـ بررسی و توزیع سرجمع اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای استان به تفکیک شهرستان براساس پیشنهاد دبیر شورا.

ی ـ بررسی، تصویب و ابلاغ ضوابط توزیع اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای شهرستان.

ک ـ بررسی و توزیع اعتبارات هزینه‌ای دستگاه‌های اجرایی استانی به تفکیک «دستگاه ـ برنامه» براساس پیشنهاد دبیر شورا، به گونه‌ای که توزیع نهایی منجر به عدم تعادل در پرداخت‌های دستگاه‌های اجرایی نگردد.

ل ـ بررسی و تصمیم‌گیری در مورد توسعه صادرات غیرنفتی استان و در صورت لزوم خط‌مشی‌های اجرایی مبادلات مرزی اعم از بازارچه‌ها، تعاونی‌های مرزنشینی در چارچوب سیاست‌های کلی تجارت خارجی کشور.

م ـ پیشنهاد برنامه‌های استقرار نظام تأمین اجتماعی ملی در سطح استان به مراجع ذی‌ربط و تنظیم سیاست‌های اجرایی مربوط.

ن ـ بررسی راه‌های تجهیز و جذب پس‌اندازهای بخش غیردولتی و نیز توسعه مشارکت‌های مردمی در امور استان.

س ـ پیشنهاد برنامه‌های اجرایی توسعه منابع انسانی به مراجع ذی‌ربط و تنظیم و ابلاغ سیاست‌های اجرای مربوط.

ع ـ طرح و تصویب اختصاص اعتبار از محل اعتبارات استانی برای مصوبات شوراهایی که به حکم مقررات قانونی ایجاد گردیده و یا می‌گردند .

ف ـ ارایه یک نسخه از قرارداد سند بودجه سالانه استان موضوع بند (ب) ماده (۱۷۹) قانون و برنامه‌های مصوب استانی و شهرستانی و گزارش عملکرد برنامه و پیشرفت سه ماهه بودجه به معاونت و وزارت.

ص ـ تعامل فعال با شورای هماهنگی توسعه منطقه.
ق ـ اتخاذ تدابیر لازم درخصوص سایر وظایف مرتبط با شورا.
ماده ۴ـ دبیرخانه شورا در حوزه معاونت برنامه‌ریزی استانداری مستقر می‌باشد و وظایف آن به شرح زیر تعیین می‌شود:
الف ـ تهیه دستور کار جلسه‌های شورا، یک هفته قبل از برگزاری جلسه با هماهنگی رئیس شورا و ارسال مستندات به همراه دعوتنامه برای اعضا.
ب ـ ارسال تصمیمات شورا، ظرف یک هفته پس از تشکیل جلسه، برای اعضاء و دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط.
ج ـ پیگیری مصوبات شورا.
د ـ ارسال یک نسخه از صورتجلسه تصمیمات شورا به معاونت‌های ذی‌ربط در معاونت و وزارت .
هـ ـ تهیه برنامه زمان‌بندی تشکیل جلسات شورا و کارگروه‌های تخصصی آن و ارسال یک نسخه از آن به معاونت‌های ذی‌ربط در معاونت و وزارت
و ـ بررسی پیشنهادهای رسیده از کارگروه‌ها، کمیته برنامه‌ریزی شهرستان‌ها و دستگاه‌های اجرایی استان به منظور تطبیق با قوانین و مقررات و اسناد بالادستی.
ز ـ آماده‌سازی پیشنهادهای کارگروه‌های تخصصی جهت طرح و تصویب در شورا.

فصل سوم ـ کارگروه‌های تخصصی

ماده ۵ ـ به منظور پیشبرد اهداف و انجام وظایف شورا، هشت کارگروه تخصصی مشورتی به شرح زیر در همه استان‌های کشور تشکیل می‌شود:
الف ـ کارگروه تخصصی امور اقتصادی
ب ـ کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی
ج ـ کارگروه تخصصی امور اجتماعی، فرهنگی و خانواده
د ـ کارگروه تخصصی آمایش سرزمین، محیط‌زیست و توسعه پایدار
هـ ـ کارگروه تخصصی پژوهش، فناوری و تحول اداری
و ـ کارگروه تخصصی سلامت و امنیت غذایی
ز ـ کارگروه تخصصی درآمدها و تجهیز منابع استانی
ح ـ کارگروه تخصصی اشتغال
تبصره ـ دبیرخانه کارگروه‌های تخصصی بندهای (ب) و (ح) به ترتیب در واحدهای استانی وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و تعاون، کار و رفاه اجتماعی خواهد بود.

ماده ۶ ـ اعضای کارگروه تخصصی امور اقتصادی به شرح زیر تعیین می‌شوند:

الف ـ معاون برنامه‌ریزی استانداری (رییس)

ب ـ مدیرکل دفتر هماهنگی امور اقتصادی استانداری (دبیر)

ج ـ رییس واحد استانی وزارت جهاد کشاورزی

د ـ رییس واحد استانی وزارت امور اقتصادی و دارایی

هـ ـ رییس واحد استانی وزارت صنعت، معدن و تجارت

و ـ رییس واحد استانی وزارت راه و شهرسازی

ز ـ رییس سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان

ح ـ رییس واحد استانی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

ط ـ مدیرکل منابع طبیعی استان (بدون حق رأی)

ک ـ نماینده وزیر نیرو در استان به انتخاب وزیر

ل ـ مدیرعامل شرکت شهرک‌های صنعتی استان (بدون حق رأی)

م ـ مدیر کل گمرک استان (بدون حق رأی)

ن ـ سرپرست یکی از بانک‌های استان به انتخاب و معرفی شورای هماهنگی بانک‌ها (در استان تهران به پیشنهاد استاندار و تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی)

س ـ دو نفر از کارآفرینان برتر استان یا افراد صاحب‌نظر به پیشنهاد رییس اتاق بازرگانی و صنایع و معادن و رییس اتاق تعاون استان و تایید رییس کارگروه

ماده ۷ـ وظایف کارگروه تخصصی امور اقتصادی، بررسی و ارایه پیشنهاد در موارد زیر تعیین می‌شود:

الف ـ جذب و تأمین منابع مالی از بازار سرمایه

ب ـ سیاست‌های ترجیحی، جذب سرمایه و سرمایه در گردش واحدهای تولیدی

ج ـ منابع و مصارف شبکه بانکی استان و اظهارنظر درخصوص اولویت اعطای تسهیلات و اعتبارات بانکی

د ـ شیوه‌های حمایت از تولیدکنندگان بخشهای مختلف اقتصادی

هـ ـ نحوه اجرای قانون هدفمند کردن یارانه‌ها در استان و ارائه گزارش در مقاطع سه ماهه به شورا

وـ توسعه و پوشش بیمه‌ای محصولات کشاورزی و دامی

ز ـ تنظیم خط‌مشی‌های صادرات استان و رفع مشکلات و موانع موجود

ح ـ ارتقاط بهره‌وری از منابع و نهاده‌های بخش‌های ذی‌ربط

ط ـ استفاده از ظرفیت‌های قانونی و اجرایی مناطق آزاد تجاری، ویژه اقتصادی و بازارچه‌های مرزی در راستای سیاست‌های توسعه استان

ک ـ جذب سرمایه‌گذاری خارجی در استان
ل ـ شناسایی قابلیت‌ها و مزیت‌های نسبی گردشگری استان
م ـ توسعه صنایع دستی و روستایی، تکمیلی و تبدیلی کشاورزی
ن ـ اجرای قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم (۴۴) قانون اساسی در استان

ماده ۸ ــ اعضای کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی به شرح زیر تعیین می‌شوند:
الف ـ معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری (رئیس)
ب ـ رییس واحد استانی وزارت راه و شهرسازی (دبیر)
ج ـ نماینده معاون برنامه‌ریزی استانداری (در سطح مدیرکل)
د ـ مدیرکل مدیریت بحران استان
هـ ـ رییس واحد استانی وزارت جهاد کشاورزی
و ـ رییس واحد استانی وزارت صنعت، معدن و تجارت
ز ـ نماینده وزیر نیرو در استان به انتخاب وزیر
ح ـ مدیرعامل شرکت مخابرات استان
ط ـ مدیرکل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان
ی ـ مدیرکل حفاظت محیط‌زیست استان
ک ـ یکی از شهرداران به انتخاب شهرداران استان
ل ـ رییس سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان
م ـ مدیرعامل شرکت ملی گاز استان
ن ـ مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان

ماده ۹ــ وظایف کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی بررسی و ارائه پیشنهاد در موارد زیر تعیین می‌شود:
الف‌ـ طرح‌های توسعه عمران شهری، مجموعه‌های شهری، طرح‌های جامع ناحیه‌ای، طرح‌های بهسازی، نوسازی و مرمت بافت‌های قدیمی و فرسوده استان به استثنای وظایف کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران.
ب ـ وظایف مرتبط با اجرای آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها
ج ـ طرح‌های هادی و جامع شهرها، طرح‌های فضاهای شهری (طراحی شهری) و روستایی
د ـ برنامه‌های بهینه‌سازی مصرف انرژی در استان

هـ ـ برنامه‌های توسعه حمل و نقل استان، کنترل و نظارت بر حمل کالا و مسافر و ارتقای بهره‌وری و افزایش ایمنی در فعالیت‌های مختلف حمل و نقل

و ـ توسعه سیستم‌های انتقال در زمینه گاز طبیعی، آب، برق و فرآورده‌های نفتی

ز ـ محافظت از بناها و فضاهای با ارزش فرهنگی و تاریخی در استان

ح ـ طرح‌های پدافند غیرعامل در استان

ط ـ برنامه‌های توسعه کمی و کیفی مسکن استان

ی ـ ساماندهی فضاها و سکونتگاه‌های روستایی و پروژه‌های بزرگ عمرانی

ماده ۱۰ـ اعضای کارگروه تخصصی امور اجتماعی، فرهنگی و خانواده به شرح زیر تعیین می‌شوند:

الف ـ معاون سیاسی و امنیتی استانداری (رئیس)

ب ـ مدیرکل دفتر امور اجتماعی استانداری (دبیر)

ج ـ نماینده معاون برنامه‌ریزی استاندار (در سطح مدیرکل)

د ـ مدیرکل دفتر امور بانوان و خانواده

هـ ـ رئیس واحد استانی وزارت آموزش و پرورش

و ـ مدیرکل صدا و سیمای مرکز استان

ز ـ رییس واحد استانی وزارت اطلاعات

ح ـ دادستان مرکز استان

ط ـ فرمانده ناحیه انتظامی استان یا نماینده تام‌الاختیار وی

ی ـ رییس واحد استانی وزارت ورزش و جوانان

ک ـ رییس واحد استانی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

ل ـ مدیرکل سازمان زندان‌ها و اقدامات تأمینی و تربیتی

م ـ رییس واحد استانی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی

ن ـ رییس واحد استانی بنیاد شهید و امور ایثارگران

س ـ رییس سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان

ع ـ مدیرکل کمیته امداد امام خمینی (ره)

ف ـ مدیرکل سازمان تبلیغات اسلامی

ص ـ فرمانده منطقه مقاومت بسیج استان

ق ـ مدیرکل ثبت احوال کشور

ر ـ مدیر کل اوقاف و امور خیریه

ماده ۱۱ــ وظایف کارگروه تخصصی امور اجتماعی، فرهنگی و خانواده، بررسی و ارائه پیشنهاد در موارد زیر تعیین می‌شود:

الف ـ مسایل، مشکلات و نیازهای بانوان، ایثارگران و جوانان استان در ابعاد اجتماعی، فرهنگی و آموزشی و بهبود شاخص‌های ذی‌ربط

ب ـ کانون‌های آسیب‌پذیر اجتماعی و ارایه راهکارهای مناسب جهت بهبود شاخص‌های مرتبط به ویژه شاخص‌های زیر میانگین کشوری

ج ـ کاهش اثرات ناشی از آسیب‌های اجتماعی مانند طلاق، اعتیاد، خودکشی، سرقت، فرار از خانه

د ـ کمک به اقشار آسیب‌پذیر

هـ ـ هماهنگی نهادهای متولی امور فرهنگی در استان

و ـ بازیابی هویت و ارتقای خودباوری در نسل جوان

ز ـ تحکیم بنیاد نهاد خانواده

ح ـ ارتقای شاخص‌های فرهنگی استان

ط ـ طراحی و ساماندهی مراکز فرهنگی و گلزار شهدا

ماده ۱۲ ــ اعضای کارگروه تخصصی آمایش سرزمین، محیط‌زیست و توسعه پایدار به شرح زیر تعیین می‌شوند:

الف ـ معاون برنامه‌ریزی استانداری (رییس)

ب ـ مدیرکل دفتر برنامه‌ریزی و بودجه استانداری (دبیر)

ج ـ مدیرکل دفتر آمار و اطلاعات استانداری

د ـ مدیر کل مدیریت بحران استان

هـ ـ مدیرکل حفاظت محیط‌زیست استان

و ـ نماینده وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح به انتخاب وزیر

ز ـ رییس واحد استانی وزارت صنعت، معدن و تجارت

ح ـ رییس واحد استانی وزارت جهاد کشاورزی

ط ـ رییس سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان

ی ـ رییس واحد استانی وزارت راه و شهرسازی استان

ک ـ نماینده وزارت نیرو به انتخاب وزیر

ماده ۱۳ــ وظایف کارگروه تخصصی آمایش سرزمین، محیط زیست و توسعه پایدار بررسی و ارایه پیشنهاد در موارد زیر تعیین می‌شود:

الف ـ سند چشم‌انداز توسعه استان

ب ـ برنامه آمایش و اجرای آن در استان
ج ـ برنامه‌های توسعه میان‌مدت استانی و شهرستانی
د ـ مکان‌یابی پروژه‌های بزرگ عمرانی با توجه به اسناد توسعه استان و ملاحظات زیست‌محیطی و آمایش سرزمین.
هـ ـ طرح‌های توسعه ناحیه‌ای
و ـ تدابیر لازم جهت نقشه‌های اصلی (GIS) استان
ز ـ طرح‌های توسعه با ملاحظات زیست‌محیطی در استان
ح ـ سیاستهای مصرف بهینه منابع پایه و محیط‌زیست برای اجرای برنامه مدیریت سبز در دستگاه‌های اجرایی استان
ط ـ تعامل فعال با شورای هماهنگی توسعه منطقه‌ای
ی ـ انتقال صنایع آلاینده و مزاحم به خارج از محدوده‌های جمعیتی با هماهنگی کارگروه تخصصی امور زیربنایی

ماده ۱۴ـ اعضای کارگروه تخصصی پژوهش، فناوری و تحول اداری به شرح زیر تعیین می‌شوند:
الف ـ معاون توسعه مدیریت و منابع انسانی استانداری (رئیس)
ب ـ مدیرکل دفتر منابع انسانی و تحول اداری استانداری (دبیر)
ج ـ نماینده معاون برنامه‌ریزی استاندار (در سطح مدیرکل)
د ـ مدیرکل دفتر آموزش و پژوهش استانداری
هـ ـ رئیس واحد استانی وزارت جهادکشاورزی
و ـ رئیس واحد استانی وزارت صنعت، معدن و تجارت
ز ـ نماینده وزیر علوم، تحقیقات و فناوری در استان به انتخاب وزیر
ح ـ نماینده وزیر ارتباطات و فناوری اطلاعات در استان به انتخاب وزیر
ط ـ رئیس واحد استانی وزارت آموزش و پرورش
ی ـ رئیس واحد استانی وزارت راه و شهرسازی
ک ـ رئیس پارک علم و فناوری استان
ل ـ رئیس دانشگاه علوم پزشکی و خدمات درمانی مرکز استان
م ـ رئیس جهاد دانشگاهی استان
ن ـ مدیرکل صدا و سیمای استان
س ـ رئیس دفتر نخبگان استان

ماده ۱۵ـ وظایف کارگروه تخصصی پژوهش، فناوری و تحول اداری بررسی و ارائه پیشنهاد در موارد زیر تعیین می‌شود:

الف ـ راهکارهای تحول نظام اداری در استان

ب ـ فعالیت‌های قابل واگذاری دستگاه‌های اجرایی به بخش غیردولتی

ج ـ استانداردسازی بانک‌های اطلاعاتی موجود و تشکیل بانک‌های اطلاعاتی جامع مورد نیاز دستگاه‌های اجرایی سازمان

د ـ آموزش‌های شغلی و تخصصی کوتاه‌مدت کارکنان

هـ ـ ارتقای بهره‌وری در حوزه خدمات عمومی و نظارت بر حسن اجرای آن

و ـ ساختار، ترکیب و توزیع بهینه نیروی انسانی دستگاه‌ها.

ز ـ اولویت‌های تحقیقاتی استان برمبنای شناسایی نیازها، توانایی‌ها و مزیت‌های منطقه‌ای

ح ـ توسعه پارک‌ها و مراکز رشد علم و فناوری.

ط ـ برنامه‌های حمایت از تحقیقات و تولید فناوری و عرضه نوآوری استان جهت ارائه به شورا به منظور تقویت انگیزه پژوهشگران برگزیده استان

ماده۱۶ـ اعضای کارگروه تخصصی سلامت و امنیت غذایی به شرح زیر تعیین می‌شوند:

الف ـ معاون سیاسی و امنیتی استانداری (رییس)

ب ـ رئیس دانشگاه علوم پزشکی و خدمات بهداشتی درمانی استان (دبیر)

ج ـ نماینده معاون برنامه‌ریزی استاندار (در سطح مدیرکل)

د ـ مدیرکل صدا و سیمای مرکز استان

هـ ـ مدیرکل حفاظت محیط‌زیست محیط استان

و ـ رییس واحد استانی وزارت جهاد کشاورزی

ز ـ مدیرکل دامپزشکی استان

ح ـ رئیس واحد استانی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

ط ـ مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب استان

ی ـ مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب روستایی

ک ـ دادستان مرکز استان

ل ـ مدیرکل استاندارد و تحقیقات صنعتی استان

م ـ رئیس واحد استانی وزارت ورزش و جوانان

ن ـ رئیس واحد استانی وزارت آموزش و پرورش

س ـ رئیس واحد استانی وزارت صنعت، معدن و تجارت

ماده ۱۷ـ وظایف کارگروه تخصصی سلامت و امنیت غذایی بررسی و ارایه پیشنهاد در موارد زیر تعیین می‌شود :

الف ـ اجرایی نمودن تصمیمات شورای‌عالی سلامت و امنیت غذایی

ب ـ مشکلات استانی مربوط به سلامت و امنیت غذایی استان و انعکاس پیشنهادهای مربوط به دبیرخانه شورا

ج ـ ارتقای خدمات سلامت و امنیت غذایی در سطح استان

د ـ وضعیت سلامت جسمی در گروه سنی کودکان و نوجوان به ویژه دختران و راه‌های بهبود آن

هـ پیشگیری از عفونت و بیماری ایدز و کنترل آن

و ـ بسته‌های تربیت بدنی در جهت سلامت عمومی

ماده ۱۸ـ اعضای کارگروه تخصصی درآمدها و تجهیز منابع استانی به شرح زیر تعیین می‌شوند:

الف ـ معاون برنامه‌ریزی استانداری (رئیس)

ب ـ رئیس واحد استانی وزارت امور اقتصادی و دارایی (دبیر)

ج ـ دادستان مرکز استان

د ـ مدیرکل دفتر برنامه‌ریزی و بودجه استانداری

هـ رییس واحد استانی سازمان امور مالیاتی

و ـ رییس واحد استانی وزارت اطلاعات

ز ـ رییس شورای اسلامی استان

ح ـ دو نفر صاحب‌نظر در امور اقتصادی و مالی ترجیحاً در اقتصاد بخش عمومی یا مالیه عمومی به انتخاب رییس کارگروه

ماده ۱۹ـ وظایف کارگروه تخصصی درآمدها و تجهیزات منابع استانی بررسی و ارائه پیشنهاد در موارد زیر تعیین می‌شود:

الف ـ گزارش‌های مربوط به وصول و تجهیز درآمدهای استان

ب ـ سیاست‌های اجرایی وصول درآمدهای استانی

ج ـ نحوه وصول درآمدهای استانی توسط دستگاه‌های اجرایی وصول‌کننده و پیگیری رفع مشکلات آنها

د ـ تجهیز و بکارگیری سایر منابع در راستای برنامه‌های توسعه استان از جمله جلب مشارکت عمومی

ماده ۲۰ـ اعضای کارگروه تخصصی اشتغال به شرح زیر تعیین می‌شوند:

الف ـ معاون برنامه‌ریزی استانداری (رییس)

ب ـ رییس واحد استانی وزارت تعاون کار و رفاه اجتماعی (دبیر)

ج ـ رییس واحد استانی وزارت اموراقتصادی و دارایی

د ـ رییس و واحد استانی وزارت صنعت، معدن و تجارت
هـ ـ رییس واحد استانی وزارت جهادکشاورزی
و ـ رییس واحد استانی وزارت راه و شهرسازی
ز ـ رییس سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان
ح ـ رییس واحد استانی بنیاد شهید و امور ایثارگران
ط ـ مدیرکل دفتر هماهنگی امور اقتصادی استانداری
ی ـ مدیرعامل سازمان منطقه آزاد (درصورت وجود)
ک ـ مدیرکل کمیته امداد امام خمینی (ره) استان
ل ـ سرپرست یکی از بانک‌های استان به انتخاب و معرفی شورای هماهنگی بانک‌ها

ماده ۲۱ـ وظایف کارگروه تخصصی اشتغال بررسی و ارائه پیشنهاد در موارد زیر تعیین می‌شود:

الف ـ تعیین فعالیت‌های اولویت‌دار از نظر استفاده از تسهیلات بانکی با رعایت تصمیمات شورای‌عالی اشتغال

ب ـ بسترهای مناسب برای سرمایه‌گذاری بخش غیردولتی در بخشهای مختلف اقتصادی با اولویت ایجاد اشتغال در مناطق توسعه‌نیافته و کمتر توسعه‌یافته استان

ج ـ وضعیت بازار کار و ارایه راه‌حل جهت کاهش میزان بیکاری در سطح استان

د ـ هماهنگی در سیاست‌ها و خط‌مشی‌های اجرایی به منظور هدفمند نمودن آموزش‌ها و تطبیق آن با نیاز بازار کار

هـ ـ شناسایی امکانات و محدودیت‌های آموزش فنی و حرفه‌ای استان و تشویق بخش غیردولتی برای ایجاد مراکز آموزشی مورد نیاز

فصل سوم ـ کمیته برنامه‌ریزی شهرستان

ماده۲۲ـ برای افزایش اختیارات شهرستانها در چارچوب وظایف شورا، کمیته برنامه‌ریزی شهرستان با عضویت رؤسای ادارات شهرستان (متناظر با ادارات کل استانی عضو شورا)، نمایندگان شهرستان و به ریاست فرماندار تشکیل می‌شود. نماینده معاونت برنامه‌ریزی استانداری دبیر کمیته (بدون حق رأی) می‌باشد.

ماده ۲۳ـ کمیته‌های برنامه‌ریزی شهرستان‌ها موظفند با رعایت دستورالعمل ابلاغی شورا و در چهارچوب سند توسعه استان نسبت به تعیین و اولویت‌بندی پروژه‌ها اقدام نمایند.

ماده ۲۴ـ کمیته‌های برنامه‌ریزی شهرستان‌ها موظفند نسبت به تأمین اعتبار برای پروژه‌های ناتمام (به استثنای پروژه‌های واگذارشده) اقدام نمایند.

تبصره ـ تصویب پروژه‌های جدید، مشروط به تأمین اعتبار مناسب پروژه به طوری که اعتبار سال اول اجرای آن از نسبت کل اعتبار مورد نیاز به مدت زمان اجرای پروژه (برحسب سال) کمتر نگردد، مجاز است .

ماده ۲۵ـ این تصویب‌نامه جایگزین تصویب‌نامه شماره ۱۳۴۸۸۰/ت۴۷۲۲۱هـ مورخ ۱۳۹۰/۷/۶ می‌شود.

معاون اول رئیس‌جمهور ـ محمدرضا رحیمی